

OBETS. Revista de Ciencias Sociales
Vol. 15, nº 1, 2020, pp. 189-232
ISSN-e: 1989-1385 | ISSN: 2529-9727
DOI: 10.14198/OBETS2020.15.1.07

**LA VULNERABILIDAD SOCIODEMOGRÁFICA EN LAS
INTERVENCIONES URBANÍSTICAS EN CENTROS
HISTÓRICOS: EL CASO DE CARTAGENA**
THE VULNERABILITY DEMOGRAPHIC IN URBAN INTERVENTIONS IN
HISTORIC CENTRES: THE CASE OF CARTAGENA

M^a Dolores Pujol Galindo

Dpto. de Arquitectura y Tecnología de la Edificación
Universidad Politécnica de Cartagena, España
md.pujol@upct.es
<https://orcid.org/0000-0002-3351-3748>

Gema Ramírez Pacheco

Dpto. de Construcción y Tecnología Arquitectónicas
Universidad Politécnica de Madrid, España
gema.ramirez.pacheco@upm.es
<https://orcid.org/0000-0003-3461-0811>

Pablo Beltrán Aragonés

Dpto. de Proyectos de Ingeniería
Universitat Politècnica de València, España
aragones @ dpi.upv.es
<https://orcid.org/0000-0003-0538-9409>

Cómo citar / citation

Pujol Galindo, M^a.D., Ramírez Pacheco, G. y Beltrán Aragonés, P. (2020) "La vulnerabilidad sociodemográfica en las intervenciones urbanísticas en centros históricos: el caso de Cartagena". *OBETS. Revista de Ciencias Sociales*, 15(1): 189-232. <https://orcid.org/10.14198/OBETS2020.15.1.07>

Este es un artículo de acceso abierto distribuido bajo los términos de la licencia de uso y distribución Creative Commons Reconocimiento 4.0 Internacional (CC BY 4.0).

Recibido: 02/06/19. Aceptado: 31/03/20

Resumen

Diversas corrientes internacionales promulgan la importancia del factor social en la puesta en valor de los centros históricos. Esta puesta en valor no se consigue incorporando sólo actuaciones urbanísticas sino también actuaciones de carácter social y económico. El análisis de las influencias entre continente (centro histórico) y contenido (sus residentes) debe ser un punto prioritario para evitar que nuestros centros históricos sufran procesos de gentrificación que bloqueen la diversidad social. La metodología se basa en parámetros que identifican el perfil social existente y la rentabilidad de la tierra. Los resultados obtenidos corroboran las premisas desarrolladas en el marco teórico: las políticas de intervención urbanas en los centros históricos influyen en el perfil sociodemográfico de las poblaciones de estos entornos.

Palabras clave: Centros históricos; vulnerabilidad social; gentrificación.

Abstrac

Different international trends promulgate the importance of the social factor in the enhancement of historical centres. This enhancement is not achieved by incorporating only urban projects but also social and economic performances. Analysis of the influences between continent (historical centre) and content (residents) should be a priority point to avoid that our historic centres suffer processes of gentrification that block social diversity. The methodology proposed in this work is based on parameters that identify the existing social profile and the profitability of the land. The results obtained corroborate the premises developed in the theoretical framework: demonstrate the influence of policy interventions in historic centres on these environments socio-demographic profile.

Keywords: Historical centres; social vulnerability; gentrification.

Extended abstract

The area under study is in the neighbourhood where the university is located in the historic centre (HC) of Cartagena, and it corresponds to the urban action that was developed by the Special Plan of Interior Reform CA-4 (PERI-CA-4; PERI is the Spanish acronym) which was carried out by the local administration during the period of 2001-2011 in District 1, Census Section 4 of the Municipality of Cartagena, in the Region of Murcia (a uniprovincial Autonomous Community), south-eastern Spain.

A quantitative methodology was applied and the sources that have been analysed are the Population and Housing Census, with data collected by the National Statistics Institute (INE is the Spanish acronym) together with the average market prices (AMP) that are published by the Department of Economy and Finance for the area under study and within the time window of the study in order to calculate the property profitability.

The main difficulty that arises is the urban scale to be studied, namely, the neighbourhood. Although the term is very common, the administrative and statistical data do not include the 'neighbourhood' or the historical administrative divisions. Rather, the municipality is the smallest spatial unit that is provided by these sources, although they do offer information on some smaller units, such as the district and the census section.

Regarding the sociodemographic data, the information that was used comes from statistical databases of the period of 2001-2011 that offer variables at the infra-municipal level.

To measure gentrification processes in the area under study, five variables are used: social hierarchy, social mix, residential tenure regime, age of the dwelling, and differential income from property (i.e., immovable property revenue, IPR).

An important aspect to consider would have been the socioeconomic characteristics, but the sources that were consulted have these particular data referring to postal codes and there are no census sections. This generated the question of how to measure social class, which subsequently brought the response of education or profession as good indicators. Hence, the 'level of studies' that has been obtained as disaggregated data from the Statistical Service of the City Council of Cartagena are taken into account.

The occupation that is defined by the large professional groups according to the National Classification of Occupations is used as a criterion of social hierarchy. The classification criteria used are the types of work carried out and the competencies.

The social mix has been analysed using the segregation index (SI). Although there are different types of segregation (socioeconomic, religious, cultural, etc.), in this study the focus is on the segregation between autochthonous and foreign groups. Hence, the SI of the neighbourhood will be used, which is a characteristic parameter of spatial statistics (Duncan and Duncan, 1955).

The last indicator under study is the differential income from property. For its calculation, the increase in the market value of the property has been considered, while eliminating the inflationary effects. For this reason, the premise developed by Jaramillo (2008) is included, hence the study of the already capitalised differential income from property and not its capitalisation.

In the calculation of the differential income from property, factors such as the reinvestment of capital by public and private agents (provision of public services, construction of housing, etc.) have not been considered, as they are not relevant variables when deducting the market value of the property. Various studies in the literature on the formation of property value demonstrate this statement (Roca, 1987; Núñez and Roca, 2007; Jerez and Martín, 2011).

The AMP that are published by the Department of Economy and Finance of the Region of Murcia are studied. These are assigned by streets and according to building typologies. Once the neighbourhood AMP had been obtained for the period of 2001 to 2012, the static residual method of valuation for property is used to calculate the actual property gains that are achieved (Ministry of Economy and Finance, 2008).

The results obtained show a very different profile of residents by occupation before and after the urban development. In year 2001, the profile of the medium-low category was dominant (40%), but in year 2011 the high category prevailed among residents (47%). Thus, the middle-low and low categories of residents are the majority in 2001 (with 75% of the total) compared to 75% in 2011 for the high and medium-high categories. This percentage is more exaggerated in PERI-CA4 than at the level of the historic centre (HC) and the Expansion District, highlighting the decrease in low-category residents from 12 to 2% in the decade under study, solely in the HC.

Regarding the level of studies, in the period of 2001-2011, the number of residents with a tertiary (degree) level of study increases from 9 to 53%. This trend is also observed in the rest of the HC and in the Expansion District, but to a lesser extent. However, a decrease in the average age of the PERI-CA4 is observed but in the rest of the HC and the Expansion District there is to a tendency towards a slight increase in the average age of the residents.

On the other hand, the average size of a dwelling does not differ between the areas that are compared, with dwellings between 75 and 120 m² prevailing overall and in both temporary spaces. The same trend does not occur with the average age of the dwellings: the downward trend in the HC (but not in the Expansion District) and the evident reduction in the PERI-CA4 of the system chosen for urban renewal.

Regarding the occupancy status, the percentage of rented dwellings decreased by 28 percent (55% in 2001 compared to 27% in 2011) in the study neighbourhood undergoing urban renewal, not being so disparate in the rest of the HC and, in the Expansion District, there is even a tendency for it to rise (from 13% in 2001 to 23% in 2011) rather than fall.

The percentage of foreigners decreased in the decade under study and in the PERI-CA4 it went from 21% to 4%, but in the rest of the

HC and the Expansion District it increased significantly. A higher concentration of foreigners is observed before, rather than after, the urban development, decreasing by more than 400% in the HC in the period of 2001-2011.

The property surplus value that was calculated based on the data under study during the period of 2001-2012 shows that the potential income from property in the neighbourhood where the university is situated quadruples with respect to the area of the expansion of the municipality in two building typologies (traditional dwelling with more than 40 years of age and a single-family dwelling in a row or terrace), tripling in the case of a dwelling in a closed block with a lift, and being six times greater in the case of dwellings in a closed block without a lift.

With respect to the rest of the HC, the capital gains are not as representative, although those of the PERI-CA4 are practically double in traditional dwellings over 40 years of age and in dwellings in a closed block without a lift, which are the usual typologies of the HC. However, there are no significant differences in the added value of property between PERI-CA4 and the HC in the other two building typologies (single-family row/terrace dwelling and closed block dwelling with lift).

Regarding the results that were obtained, it can be concluded that the choice of a certain system of action by the Administration, that is responsible for the renewal and rehabilitation of the urban fabric in a CH, conditions and influences the social profile of the area in which it operates, thus generating vulnerability in the existing social profile. Regarding the level of studies of residents, this reflects the existence of a plan that was effected with the intention of designing the neighbourhood where the university is situated. This meant that there would be the disappearance of the original inhabitants of the location, or the expulsion of the primary residents, and the plan indirectly stimulated the replacement of the remaining residents of the area. In the present study, there are no mobilisations or claims of the residents that have occurred in other gentrification processes (Limón, 2016). This fact may be a consequence of the lack of a sense of 'identity' of the residents, although it can be considered as a future line of investigation. The above description illustrates the premise of cultural gentrification that was proposed by Ley (1980, 1992). From the economic perspective, the impact of income from property or property surplus in the HC, that is inferred in the theory of Smith (1979, 2012), shows a higher differential income from property in the neighbourhood where the university is situated with higher property capital gains compared to the rest of the HC and the Expansion District of the city.

The urban action that is analysed in this study involves the consolidation of the Local Administration as the largest owner of

the space under study. Consequently, this concentration of property ownership in the hands of a single urban agent is the step prior to the subsequent transformation, based on the desired planning. This latter being one of the basic axes of gentrification: the reinvestment, reproduction and accumulation of capital by governments, as noted by Harvey (1978)¹.

1. INTRODUCCIÓN

En un gran número de casos, las políticas de intervención en los centros históricos de nuestras ciudades son insuficientes, limitando la renovación de sus infraestructuras, dificultando su accesibilidad e intensificando el deterioro de sus edificaciones. Esto provoca una pérdida de calidad en las condiciones de habitabilidad, derivando en un progresivo vacío por el abandono de su población más acomodada hacia el ensanche (Santamaría, 2013; Muñoz, 2003).

Esto hace que el centro se tugurice, siendo habitado por grupos mayoritarios no productivos (ancianos y desempleados), con rentas bajas y escaso poder económico (Luque y Smith, 2007). El vacío que se produce - por el deterioro de las viviendas o por la poca accesibilidad que reúne el centro histórico - tiende a llenarse con una población en una situación social inferior a la que se va, alentados por los bajos precios de las viviendas aunque con ínfimas condiciones de habitabilidad.

Aunque no se debe olvidar que la tendencia al envejecimiento y el vaciamiento del centro histórico (CH) cambia con la llegada de inmigración extranjera. El predominio de jóvenes entre estos colectivos y las elevadas tasas de fecundidad de las mujeres de origen extranjero, es un claro factor de revitalización. Al mismo tiempo, estos cambios en el perfil social derivan en la impasibilidad de los residentes ante la degradación del CH y la falta de demandas sociales organizadas desde las asociaciones ciudadanas.

Dentro de este contexto, cualquier actuación urbanística por parte de la Administración debería iniciarse con estudios y sondeos sociodemográficos que dieran a conocer los problemas de la población existente, diseñando

¹ Property and land are synonymous terms / nota: propiedad y suelo son términos sinónimos.

estrategias y medidas que atenúen, prevean y/o solucionen dichos problemas. En un determinado estudio sociodemográfico las variables sociales pueden mostrar la existencia de problemas. Si se analizan pueden demostrar una situación determinada que debe influir en la toma de decisiones de la Administración actuante.

Bohigas (2000) sugiere el seguimiento y la observación sociológicos tras la actuación urbanística, y el análisis de las influencias entre el entorno físico y el social. Las soluciones desde el planeamiento urbanístico pueden darse cuando no existe conflictividad social, siendo inviables cuando es ésta la que determina la actuación.

Las dinámicas que afectan y modelan los CH son muy complejas. Según el sociólogo urbano François Ascher (2004) la historia de las ciudades y el núcleo de las dinámicas urbanas se fundamenta en lo que denomina “sistema bip” (técnicas de transporte y almacenamiento de bienes (b), información (i) y personas (p)). Los múltiples modos de intervención y aplicación de estas técnicas implican diferencias significativas en la evolución de los CH de América, Europa y Asia, dando lugar a contrastes radicales hasta entre ciudades y regiones de un mismo continente. Subrayar también el argumento de Ascher en cuanto a la diversidad de modos de desarrollo de la ciudad en el centro y la periferia: *“Las formas de las ciudades, tanto si han sido pensadas específicamente como si son el resultado más o menos espontáneo de dinámicas diferentes, cristalizan y reflejan las lógicas de las sociedades que acogen.”* (Ascher, 2004: 21).

En el estudio que se presenta aquí es necesario reducir la citada complejidad a un número reducido de parámetros para poder analizar, concretar y comprender el fenómeno de gentrificación. Este artículo aporta evidencia sobre el impacto y modificaciones que generan las actuaciones de renovación en la trama urbana de un CH y la elección de sistema de actuación urbanística de la Administración local sobre el perfil sociodemográfico de la población del área donde actúa.

El objetivo es analizar la intervención desarrollada en el Plan Especial de Reforma Interior CA-4 (PERI CA-4) del centro histórico de Cartagena (España). La metodología es la compilación y comparación de datos sociodemográficos y análisis de las plusvalías del suelo generadas tomando datos del estado previo y posterior a la renovación urbana de este ámbito.

2. MARCO TEÓRICO

El proceso de degradación de las zonas centrales de las ciudades suele ir acompañado de un proceso llamado gentrificación. Éste puede definirse como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural, que implica la invasión de clases medias/altas de vecindarios obreros, reemplazando a sus habitantes originales (Hamnett, 1984). La degradación de los CH se hace más común cuando no existe interés por parte de las clases acomodadas por ocupar el centro de las ciudades. Si se reducen las dinámicas urbanas, se advierte un cambio en las preferencias de los grupos sociales más solventes por más espacio y más actualizadas infraestructuras, estimulando la compra de vivienda nueva situada generalmente en zonas de la periferia. La mecánica del mercado inmobiliario hace aumentar el valor del suelo en estas zonas periurbanas mejor ubicadas y de mejor calidad ambiental.

Este crecimiento tiene como resultado negativo, entre otros, el abandono del CH por parte de grupos sociales de ingresos medios-altos y de actividades económicas creadoras de empleo. Este progresivo abandono de los CH conlleva la ocupación paulatina por familias de menores ingresos y la implantación de actividades y servicios de menor productividad, por el menor valor del alquiler y venta de inmuebles que ofrecen estas áreas (Rojas, 2004). En este sentido, el régimen de tenencia de inmuebles se convierte en un factor a tener en cuenta.

El concepto de gentrificación se basa en un proceso de conversión y renovación urbana en el que los habitantes originales de un área o barrio deteriorado son desplazados gradualmente por otros de mayor nivel adquisitivo. Una definición más general considera la gentrificación como:

...las distintas dimensiones de una transformación socioeconómica urbana que, además de los cambios físicos producidos por la rehabilitación de los activos inmobiliarios, incluye cambios en la estructura del empleo que pasa de ser predominantemente industrial al de servicios, así como cambios en la prestación de servicios en las áreas afectadas... (Rojas, 2004: 43).

Clark (2005) define la gentrificación como un proceso de reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en el mercado inmobiliario e infraestructura, orientada a reemplazar a los habitantes de ingresos medio-bajos por otros con poder adquisitivo superior, mercantilizando el suelo.

En la misma línea, otros autores han resignificado el término gentrificación, ampliando el concepto como un proceso de transformación de ciudad en el que se acumula el capital mediante la apropiación de las rentas del suelo, bajo el beneplácito activo de las administraciones nacionales y locales con importantes consecuencias sociales en términos de desplazamiento de grupos vulnerables (Lees, Hyun Bang y López-Morales, 2016).

Estos autores destacan la intervención activa de los entes públicos, modificando las regulaciones urbanas para incrementar el interés de los inversionistas y produciendo el desalojo de los residentes. Inciden también en las múltiples mutaciones de la gentrificación en zonas rurales, islas, espacios urbanos y periurbanos. Además subrayan, en cuanto a centros históricos se refiere, ejemplos como la ciudad de México, Estambul o Hong Kong en los que las propuestas de conservación y puesta en valor del patrimonio impulsados por parte de instituciones internacionales (UNESCO) interactúan con los gobiernos nacionales y locales, contribuyendo a este fenómeno reforzado con el discurso de “legitimidad histórica”.

Existen varios trabajos de investigación que inciden en la importancia y relevancia que pueden llegar a tener los entes públicos en los procesos de gentrificación de Santiago de Chile (López-Morales, 2013), México (Martínez-Ramírez, 2015), Cancún Tulum (Camacho, 2015) o Bogotá (Palacios, 2018).

Así, López-Morales (2017) llega a afirmar que la gentrificación no es un fenómeno en sí, sino el efecto de las políticas públicas (a veces bienintencionadas) y el funcionamiento de los mercados de suelo cuyos agentes y sus comportamientos son conocidos.

Las conclusiones a las que se llega en estas investigaciones evidencian un encarecimiento del mercado inmobiliario residencial, un desplazamiento exclusionario de los residentes originarios de estas zonas y la subvención indirecta estatal a los promotores mediante ordenanzas de suelo y edificación que favorece una gentrificación a gran escala. Así, se reconocen procesos de asociación público-privada en el que el Estado actúa como facilitador y/o promotor en la venta de inmuebles a bajo costo, provocando desplazamientos coercitivos, para su posterior revalorización.

En el discurso sobre la gentrificación existen autores a favor y en contra de este fenómeno. Algunos autores lo ven como algo positivo: mucho más negativo que la gentrificación de una zona, en la que se aumenta la

productividad de sus activos, es el deterioro que resulta de su abandono (Rojas,2004).

Además, las argumentaciones a favor y en contra no se centran solamente en una lucha de clases: en estos tiempos en los que la sostenibilidad es el eje central del discurso político y empieza a formar parte de la conciencia social, la vuelta al centro de los grupos solventes se entiende como una nueva conciencia ecológica. No obstante, el coste social y económico creado hace que la gentrificación pueda convertirse en una exclusión racial y social (Cárdenas, 2008).

Existe una amplia y exhaustiva bibliografía sobre la gentrificación en las ciudades anglosajonas siendo más recientes las investigaciones en otros continentes. Así, mientras que en el mundo anglosajón los estudios de gentrificación aumentaron considerablemente en la década de 1990 (aunque existe bibliografía relacionada desde 1964 cuando Ruth Glass acuña el término), en España es en la década de 2000 cuando se intensifican los estudios sobre la gentrificación, aunque existen trabajos puntuales anteriores (Vázquez, 1992, 1996; Troitiño y García, 1992; Precedo, 1996).

La gentrificación en España discrepa del discurso anglosajón, destacando cinco modalidades de interés (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014):

- Gentrificación y migración traslacional (como consecuencia de la expansión económica en la década anterior a la crisis España fue el foco de atracción de millones de habitantes que se instalaron en áreas centrales de la ciudad sujetas, a su vez, a renovaciones y procesos de gentrificación);
- Gentrificación turística (promovida por el Estado con el objetivo de cambiar el turismo estacional de sol y playa por otro cultural basado en la puesta en valor de patrimonio, acelerando más este proceso por la inversión de fondos de la Unión Europea y del programa Urban);
- Gentrificación productiva y comercial (antiguas zonas industriales y barrios de clase trabajadora son reapropiados para reconvertirlos en áreas de servicios y de conocimiento);
- Gentrificación simbólica mediante la producción cultural institucionalizada implementada por políticas públicas que transforman los centros urbanos en parques temáticos);
- Gentrificación rural (provocando transformaciones en la composición social de zonas rurales).

En Latinoamérica, los discursos de gentrificación se han enfocado en torno a tres modelos de gentrificación: la simbólica (turística, patrimonial y étnica), la basada en modelos neoliberales (impulsada por el Estado con argumentos de revitalización) y la desarrollada en torno a nuevos mercados inmobiliarios (tanto en zonas periurbanas como en áreas centrales); con un aspecto a destacar: la resistencia y los movimientos sociales a favor de la de-gentrificación (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014).

Estos autores advierten similitud entre los casos españoles y latinoamericanos en los dos últimos decenios: un modelo urbano basado en la fragmentación y privatización cuya finalidad es la recuperación de los centros urbanos por parte de las clases aburguesadas, como un proceso tardío de “conquista de los centros históricos”.

En investigaciones llevadas a cabo por autores de este continente se incide en un concepto común: el desplazamiento coercitivo, segregación (Valadez; Salinas, 2014) al fin y al cabo de unos grupos sociales a favor de otros. Para Marcuse (1985-1986) el desplazamiento es uno de los ejes centrales de los procesos de gentrificación, siendo común tanto en el mundo anglosajón como en España y Latinoamérica. Este autor clasifica estos desplazamientos en cuatro modalidades: desplazamiento directo -por parte del Estado-; en cadena -por el deterioro urbano y el aumento de rentas-; exclusionario -por los altos precios de los inmuebles resultantes-; y por presión sobre las clases menos pudientes por el encarecimiento de los costos de vida.

Subrayar que alguno de estos estudios se impone este desplazamiento coercitivo tanto en el centro (Martínez, 2015) como en barrios periféricos (Delgadillo; Blanco et al; López-Morales, 2015). En todo caso, la mayoría de investigaciones coinciden en un aspecto común: la brecha de renta (*rent-gap*) promovida por las políticas de transformación del espacio urbano por parte de las administraciones públicas (López-Morales; Camacho, 2015).

Por otro lado, en contra de lo sucedido en muchos centros urbanos de Estados Unidos y Europa, en numerosas ciudades de América Latina no ha habido un interés por parte de sectores medios y altos por retornar a las áreas centrales urbanas.

Ello puede deberse, entre otras causas, a la poca disposición por parte del capital privado por invertir en sus centros históricos y el insuficiente atractivo

de multinacionales y grupos de alto poder adquisitivo por participar en la puesta en marcha de negocios o compra de vivienda. Como consecuencia de lo anterior se limita la materialización de procesos de globalización comercial y de gentrificación. (Luque y Smith, 2010).

En cambio, otros autores (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014) centran los discursos sobre gentrificación en los centros históricos de Latinoamérica en el análisis de las políticas estatales que reinterpretan y ponen en valor su patrimonio arquitectónico como una excusa para atraer a élites y clases sociales acomodadas o impulsando una gentrificación simbólica basada en el comercio y el consumo.

No obstante, no hay que olvidar la gentrificación que se produce por la migración desde EEUU, Canadá y Europa a destinos costeros latinoamericanos causados por temáticas de ocio y de estilo de vida. El papel de las administraciones públicas con políticas neoliberales desarrolladas por un “estado de bienestar keynesiano” es fundamental para estos procesos, sirva como ejemplo claro la ciudad de Santiago de Chile (López- Morales, 2013).

Según Duque (2010b) existen diferencias en distintos ámbitos (histórico, urbanístico, económico, social, político...) que hacen que el proceso de gentrificación sea distinto entre Norteamérica y Europa y, dentro del continente europeo, entre los países del norte, centro y sur. De este modo, se pueden encontrar tres características del sistema urbano norteamericano: la gran dispersión urbana (o suburbanización), el alto grado de segregación social y una mayor movilidad residencial.

Cabe insistir en la diversidad de dinámicas que pueden afectar y modelar las ciudades estadounidenses en el desarrollo del “sistema bip” (Ascher, 2004). Gottdiener y Hutchison (2010) examinan las diferencias entre el desarrollo urbano norteamericano y europeo, citando que en el primero existe: ausencia de murallas que limiten la expansión territorial, gran desarrollo del sector inmobiliario con una fuerte ideología de lo privado, un alto grado de inmigración y la dispersión regional de sus ciudades.

En el caso de Europa Duque (2010b) afirma que existe disparidad entre el contexto urbano del norte y centro europeo y el del mediterráneo. Desde el punto de vista económico (producción) se observa un desigual desarrollo industrial dentro del viejo continente: la industrialización genera una

migración de la población hacia las ciudades, sustituyendo el modelo gremial de épocas medievales por el fabril, aumentando el tamaño de las ciudades antiguas y rompiendo sus límites amurallados.

En relación al aspecto social, se producen diferencias significativas en cuanto a la diversidad étnica: la necesidad de mano de obra barata en este proceso de industrialización implicó que los países del sur de Europa fueran emisores de la migración, siendo los países del norte los contenedores de extensas minorías en su población. De este modo se potencia la salida de las clases medias de los centros, comenzando el proceso de desinversión y potencial gentrificación. En los países del mediterráneo, la menor existencia de diversidad étnica en el pasado puede haber retrasado el proceso de gentrificación en los centros de sus ciudades.

Desde el punto de vista cultural (Ley, 1980, 1992) Duque (2010b) afirma que existen tres diferencias claras entre el norte, centro y sur de Europa: la emancipación, el régimen de tenencia y la movilidad residencial. Así, en la cultura mediterránea frente a los países “Nord-europeos”, la emancipación es tardía. La causa se debe más a patrones culturales respecto a la estructura familiar que a los religiosos, aunque también influyen.

No obstante, destacar la sociedad moderna que describe el sociólogo Ascher “...la familia típica ...dominante es hoy minoritaria...casi una cuarta parte de las familias se han «recompuesto», dando lugar a una reestructuración familiar cada vez más compleja...” (Ascher, 2004: 37).

En cuanto a la movilidad residencial es en el norte y centro de Europa donde se da con mayor intensidad que en los países mediterráneos, resultando más sedentarios éstos últimos. Leal (2000) lo describe como la suma de una mayor estabilidad familiar y una emancipación más tardía. Además, añadir la facilidad que supone para la movilidad residencial una tenencia en régimen de alquiler más que en propiedad. No obstante, cabe matizar (Ascher, 2004) los bucles en los ciclos de la vida que supone el regreso al domicilio paterno después de convivir con otros o el retorno a la soltería de los divorciados.

En España destaca la aparición retardada y repentina de los fenómenos antes mencionados influenciados, en parte, por el intervencionismo que supuso el sistema político existente en el segundo tercio del siglo XX. Además, los cambios urbanos estuvieron afectados por un período en el que

se concentraron tres fases: crecimiento, auge y crisis industrial. Así, se pasó de una economía agraria a otra de servicios con una fase industrial efímera.

Al mismo tiempo, la normativa española aprobada en la década de 1960 (aún vigente actualmente) sobre arrendamientos urbanos crea una bolsa de viviendas con bajos niveles de renta que conlleva por parte de sus propietarios una desinversión y falta de mantenimiento de los edificios. Esta situación es uno de los factores que pueden generar procesos de gentrificación: la desinversión y las rentas diferenciales. Igualmente, ya en época democrática otra normativa en forma de decreto impulsa la rehabilitación de viviendas (1983) posibilitando por primera vez la oportunidad de financiar dicha rehabilitación: esta situación es interesante desde el punto de vista de la gentrificación (Ràfols, 2000).

Por otro lado, Precado (1996) afirma que a mediados de los años 90 los centros históricos españoles están en una situación de decadencia: la población se reduce y está envejecida; la salida de residentes que son sustituidos por otros más pobres y con mayor proporción de inmigrantes extranjeros; y un deterioro funcional. Esta situación provoca la degradación de la zona y/o procesos de gentrificación sobre todo en ciudades pequeñas y medianas, como es el caso de Cartagena.

Con la llegada de la democracia y a medida en que la situación económica nacional se ve favorecida, empieza a aumentar la inmigración, por lo que la percepción de la ciudadanía de la inmigración es muy reciente.

En cuanto a la diversidad étnica se refiere, ha sido escasa hasta hace poco: tradicionalmente en el caso español solo ha habido un grupo minoritario claramente desacreditado: la etnia gitana asentada en las zonas marginales. Al estar en pequeñas proporciones y no existir relación interétnica no es percibida como un problema. Esto cambia en los años noventa, cuando empiezan a formarse verdaderas comunidades de inmigración extranjera.

Un hito importante en el ámbito español es la integración en los organismos de la Unión Europea, pasando a formar parte de iniciativas destinadas a la intervención en ciudades cofinanciadas con fondos comunes como los proyectos URBAN (cuyo objetivo es impulsar la renovación de zonas o barrios urbanos en situación de crisis), siendo Cartagena una de las ciudades beneficiarias en su primera convocatoria, favoreciéndose de estos Fondos Europeos de Desarrollo Regional. Se produce la ya citada interacción

entre las administraciones nacionales y locales, reforzando el discurso de “legitimidad revitalizadora” (Lees, Hyun Bang y López-Morales, 2016).

Aunque el turismo siempre es un elemento a considerar por la importancia que adquiere en las actuaciones urbanísticas por parte de las administraciones locales (y de gran relevancia en el caso de Cartagena), no se considera su efecto sobre el área objeto de análisis. El ámbito espacial que se estudia se modeló para ser “el barrio universitario”, con un marcado carácter docente y reutilización y rehabilitación de antiguos edificios militares en equipamiento educativo. El objetivo de la administración en esta intervención es su conversión en un centro educativo-cultural-tecnológico que ejerza de motor de la revitalización del conjunto histórico (Morote y Cebrián, 1995).

En la bibliografía anglosajona son dos destacados expertos en gentrificación, Smith y Ley, los que se presentan como opuestos con argumentos muy distintos sobre ésta. Estos investigadores explican el fenómeno de la gentrificación desde un punto de vista económico (Smith, 1979, 2012) y cultural (Ley, 1980, 1992). Aunque los analistas buscan una explicación que considere tanto lo económico (producción/oferta) como lo cultural (consumo/demanda).

De este modo, mientras que Smith argumenta que las causas y efectos de la gentrificación se basan en la movilidad del capital hacia dentro y fuera del entorno construido (la teoría de la renta diferencial), Ley afirma que es la soberanía del consumidor, más que los valores de la producción, la que dicta las decisiones acerca de los usos del suelo en el centro de la ciudad (Ley, 1980).

Lees, Hyun Bang y López-Morales (2016) afirman que la condición necesaria para la captura privada del máximo de renta de suelo en los barrios es la expulsión de los pobres urbanos centrales. Los argumentos de la renta diferencial del suelo descritos por Smith en 1979, basados en la doctrina de Marx (1999), evolucionan hacia las teorías de la economía neoclásica cuando asume (Smith, 2002) las consecuencias de las alteraciones drásticas de las conexiones entre el capital y el estado, reconociendo la ciudad keynesiana del capitalismo avanzado basado en el consumo y en la oferta y la demanda. En este trabajo Smith entiende “...la gentrificación como estrategia urbana global...” y reconoce “...un urbanismo neoliberal en el siglo XXI con desigual gestación en América Latina y Asia...” (Smith, 2002: 437).

En cuanto a la teoría económica se refiere existen varias corrientes que intentan explicar el valor y los precios de los bienes de consumo. Destacan

tres: la escuela marxista (valor-trabajo), la neoclásica (valor subjetivo) y la keynesiana (demanda efectiva y fijación de precios.). No obstante, en Latinoamérica surge una corriente derivada de la escuela keynesiana: la escuela estructuralista, cuya metodología se fundamenta en un proceso de abstracción teórico, con carácter histórico-inductivo, de las economías latinoamericanas (Vargas, 2006).

El economista inglés David Ricardo es el primero que desarrolla el concepto de renta diferencial: el valor del suelo rústico o urbano es proporcional a la renta que genera y sólo debe tenerse en cuenta ésta cuando se hayan diferenciado el resto de factores (trabajo y capital). Marx completa esta teoría con el concepto de renta absoluta urbana (parte de la plusvalía de que se apropian los terratenientes por el monopolio de la propiedad privada sobre el suelo), permitiendo así interpretar la formación del valor del suelo urbano independientemente de su coste de ejecución material, siendo función de la relación oferta/demanda otorgando así mayor importancia a la denominada metodología de comparación del mercado (Roca, 1987).

Para Jaramillo (2008) los métodos de estimación del precio de los inmuebles y del suelo son cuatro: métodos estadísticos, residuales, aditivos y dispositivos pragmáticos. Otros autores (Roca, 1987; Ballester y Rodríguez, 1998; Ministerio de Economía y Hacienda, 2008; De Lama y de Lama, 2010) los clasifican de distinta forma: método del coste (de reposición o reemplazamiento), de comparación según el mercado, de capitalización de rentas, método residual y métodos estadísticos. Todos coinciden en afirmar que el método indicado para el cálculo del valor del suelo es el método residual: una vez conocido el valor del inmueble en su conjunto (suelo y edificio) –valor de mercado– y el coste de construcción del mismo –método del coste– se obtiene el valor del suelo como “residuo”.

Jaramillo (2008: 251) afirma que “...el precio del suelo urbano es la transformación capitalizada de las rentas periódicas que emergen sobre el terreno en cuestión...”, argumentando más adelante que el precio del suelo no lo compone solamente la capitalización de su renta presente sino también los incrementos futuros de las rentas previsibles. Es lo que define como “*precios de anticipación*”: el valor presente del precio futuro. Se trata, en definitiva, de una actualización de las rentas futuras al momento presente, fenómeno inverso a la capitalización de rentas.

En España esta metodología se denomina dinámico. En el método residual dinámico se analizan las inversiones necesarias y los beneficios que se obtendrán para realizar un producto inmobiliario dilatado en el tiempo, actualizados a tiempo presente para obtener el valor del suelo. En el caso concreto que nos ocupa y por tratarse de valores ya capitalizados se aplicará el método residual estático regulado en la Orden EHA/564/2008 (Ministerio de Economía y Hacienda, 2008). Este método realiza un análisis de las inversiones necesarias para la ejecución de la promoción en el momento actual, desvinculándolas del momento en el que se realicen, pudiéndose utilizar cuando la ejecución de la promoción inmobiliaria está próxima en el tiempo (Roca, 1987; Ballesteros y Rodríguez, 1998; De Lama y de Lama, 2010).

3. FUENTES Y METODOLOGÍA

Para analizar el fenómeno de gentrificación se podría utilizar el indicador que define las consecuencias directas de este fenómeno (Marcuse, 1985): el desplazamiento de las clases con menos recursos, aunque existen argumentos que apuntan a que la sustitución de grupos sociales en el centro de las ciudades tiene más que ver con un proceso de sustitución generacional y de movilidad social de los descendientes.

La metodología que se va a aplicar es cuantitativa y las fuentes que se van a analizar serán el Censo de Población y Viviendas, cuyos datos los realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE) y los precios medios de mercado publicados por la Consejería de Economía y Hacienda en el ámbito objeto de estudio y el espacio temporal estudiado para poder calcular la rentabilidad del suelo.

La principal dificultad de este trabajo radica en la escala urbana que se pretende estudiar: el barrio. Aunque este término es muy común, los datos administrativos y estadísticos no lo recogen: el municipio es la mínima unidad espacial que proporcionan estas fuentes, aunque ofrecen información sobre unidades menores, como el distrito y la sección censal, no coincidiendo con los barrios o las divisiones administrativas históricas.

La información empleada, en cuanto a los datos sociodemográficos se refiere, procede de las bases de datos estadísticas comprendidas entre 2001 y 2011 que ofrece variables a nivel infra municipal. En relación al grado de desagregación espacial, la unidad mínima es la sección censal que se determina

según el volumen de población. Las secciones se dividen cuando llegan a 2.000 habitantes y se unen cuando se sitúan por debajo de 500 habitantes (según legislación sobre Régimen Electoral General). Estas segregaciones y uniones no son relevantes en el caso objeto del PERI CA-4, aunque se produce un “vaciado” de la sección censal 1-4 no hizo que se extinguiera o modificara (Figura 3).

Rubiales (2014) propone tres cálculos para medir los procesos de gentrificación en España: la jerarquización social, las características socioeconómicas de la población que llega y sale de la zona objeto de estudio y la evolución del paro registrado a nivel municipal.

Se utiliza como criterio de jerarquización social, la ocupación definida por los grandes grupos profesionales según la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO11). En el Cuadro 1 se indica, para la toma de datos de la población en 2001, la Clasificación Nacional de Ocupaciones CON-94 vigente en ese año. En cambio, para el año 2011, se adopta la Clasificación CNO-11, que sustituye a la CNO-94 en 2011. Los criterios de clasificación utilizados son el tipo de trabajo realizado y las competencias. El objetivo de la nueva clasificación CON-11 es garantizar el tratamiento uniforme de los datos estadísticos sobre ocupaciones en el ámbito nacional y su comparabilidad internacional y comunitaria. Los datos obtenidos con este indicador están desagregados a nivel de secciones censales.

Cuadro 1. Ocupación, variables censales y variables empleadas en el análisis

VARIABLE DEL CENSO 2001 CLASIFICACIÓN DE LAS PROFESIONES (CNO 1994)	VARIABLE DEL CENSO 2011 CLASIFICACIÓN DE LAS PROFESIONES (CNO 2011)	VARIABLE REALMENTE EMPLEADA CLASE SOCIAL, AGRUPACIÓN POR CATEGORIAS
1. Personal directivo. 2. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales.	1. Directores y gerentes. 2. Técnicos y profesionales científicos e intelectuales.	% población ocupada. Categoría alta
3. Técnicos y profesionales de apoyo. 4. Empleados de tipo administrativo.	3. Técnicos y profesionales de apoyo. 4. Empleados de tipo administrativo y otros empleados de oficina.	% población ocupada. Categoría media-alta
5. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de comercio. 6. Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca. 7. Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería, excepto los operadores de instalaciones y maquinaria. 8. Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores 10. Fuerzas armadas.	5. Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores. 6. Trabajadores cualificados en el sector agrícola, ganadero, forestal y pesquero 7. Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras y la construcción (excepto operadores de instalaciones y maquinaria) 8. Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores 10. Ocupaciones militares	% población ocupada. Categoría media-baja
9. Trabajadores no cualificados.	9. Ocupaciones elementales	% población ocupada. Categoría baja

Fuente: Rubiales, 2014.

En cuanto al indicador de las características socioeconómicas: se hizo la petición al organismo competente en la materia (la Agencia Tributaria) para obtener los niveles de renta. No pudiendo obtener datos sobre la sección censal objeto de estudio por dos razones: la primera, porque la entidad alega cumplimiento de la Ley de Protección de Datos; y la segunda, porque los datos se encuentran referidos a códigos postales y no a secciones censales.

El problema es, ¿cómo medir la clase social?. El factor económico es básico para la configuración de clases y este dato no lo recoge el censo. Duque (2010b) afirma que un buen indicador a la hora de definir la clase social puede ser la educación o la profesión. Por ello, se sustituye este indicador propuesto por Rubiales por el de “nivel de estudios” que sí que se ha podido obtener del Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Cartagena.

La clasificación en cuanto al nivel de estudios, se hace según criterio del INE en: primer (EGB, ESO o Bachiller elemental), segundo (Bachiller superior, BUP, Bachiller LOGSE, COU, PREU, FP de grado medio, FPI, Oficialía industrial o equivalente, FP de grado superior, FPII, Maestría industrial o equivalente) y tercer (Diplomatura, Arquitectura o Ingeniería Técnicas, tres cursos de una Licenciatura, Ingeniería o Arquitectura, una Licenciatura, una Ingeniería o el doctorado) grado.

La obtención de los datos sobre índices de paro se hace difícil debido a la ausencia de los mismos en las estadísticas y, en general, la cuantificación trabaja sobre datos que son generados y publicados por las distintas administraciones (estatales, autonómicas y municipales) con diferentes intereses. Por ello, una vez consultados a todos los organismos competentes que pueden aportar datos sobre desempleo en la sección censal objeto de este estudio para 2001 (INE, CREM, INEM, Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Cartagena), solamente se ha podido obtener datos del total del municipio (ya que no existen datos desagregados a menor escala de la tasa de paro), siendo las clases medias-altas las que suelen presentar grados de desempleo más bajos que las de menos recursos.

Como ya se ha citado en el apartado anterior, el poder adquisitivo de las familias, la movilidad residencial y el menor valor del alquiler que ofrecen estas áreas (Rojas, 2004) hace necesario analizar el régimen de tenencia de inmuebles y la antigüedad de la vivienda como factor que puede ayudar a entender los procesos de gentrificación.

No se han tenido en cuenta datos determinantes de los niveles de delincuencia en el barrio objeto de estudio: investigaciones realizadas (Mejía, 2013) concluyen que, aunque la distribución de delincuentes sigue la geografía de la pobreza y la marginación, la actividad delictiva sigue la geografía de la riqueza; es decir, los actos delictivos se producen en aquellos barrios donde existen mayores niveles de renta. Asimismo, destacar la teoría de los “cristales rotos” basada en un experimento llevado a cabo por Zimbardo que corrobora que la violencia y falta de reglas no está directamente relacionada con las zonas pobres y deprimidas (Zimbardo, 1969).

Por otra parte, la única opción para cuantificar el desplazamiento en función de la clase social es focalizar la medición en la emigración de clases con menos recursos mientras que las clases medias-altas permanecen en estos distritos censales (Rubiales, 2014).

Además, la pérdida de mezcla social también caracteriza los procesos de gentrificación. La cohesión social se ocupa de este aspecto, analizando con la variable índice de segregación la mezcolanza o el grado de segregación de los diferentes grupos.

A pesar de que una distribución similar de grupos en un barrio que indica igualdad no es garantía de que exista interacción entre sus miembros, se pueden detectar grupos de población no repartidos de forma equitativa. Las posibilidades de mezcla de grupos sociales, la convivencia de grupos diferentes en un mismo lugar y el peso de la inmigración en la interrelación entre residentes son variables importantes para el éxito de la revitalización del CH (Valero, 2008). Así, se utilizará el índice de segregación (IS) del barrio, parámetro característico de la estadística espacial (Duncan y Duncan, 1955):

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right| \quad (1)$$

Siendo:

n = Número de ámbitos objeto de estudio.

x_i = Población del grupo minoritario del ámbito estudiado.

X = Población del grupo minoritario del área metropolitana.

t_i = Población del ámbito i estudiado.

T = Población total del área metropolitana.

Aunque existen distintos tipos de segregación (Salinas, 2014) (socioeconómica, religiosa, cultural, ...), en este trabajo se estudia la segregación entre grupos autóctonos y extranjeros. Un valor de este índice cercano a cero implica segregación igualitaria entre población autóctona y extranjeros, mientras que un valor cercano a uno implica máxima concentración de extranjeros.

El último indicador a tener en cuenta es la renta diferencial del suelo. Smith (2012) mantiene que se puede explicar, a partir de la teoría de la renta del suelo, los procesos de gentrificación. La explicación se basa en el concepto de plusvalía extraordinaria (aumento del valor del suelo por encima de la inflación), ya que la renta diferencial es una forma de plus ganancia que se hace permanente (Marx, 1999).

Para la estimación de este indicador se ha considerado lo que ha aumentado el valor de mercado del terreno, eliminando los efectos inflacionistas. Por ello, se recoge la premisa que desarrolla Jaramillo (2008), basándose en la renta ya capitalizada del suelo y no en su capitalización.

No se han tenido en cuenta factores como la reinversión de capital por parte de agentes públicos y privados (dotación de servicios públicos, construcción de vivienda, etc.) por no ser variables relevantes a la hora de deducir el valor de mercado del suelo del que se desprende la rentabilidad del suelo o plusvalía: diversos estudios y trabajos sobre la formación del valor del suelo demuestran esta afirmación (Roca, 1987; Nuñez y Roca, 2007; Jerez y Martín, 2011).

Para la obtención de la plusvalía del suelo se parte de los precios medios de mercado (PMM) publicados por la Consejería de Economía y Hacienda de la Región de Murcia. Estos PMM se han determinado mediante estudios técnicos realizados por la Dirección General de Tributos, con base en un importante número de testigos para estudios de mercado obtenidos por empresas de máximo prestigio en el ámbito de las tasaciones inmobiliarias. Los PMM se desglosan por calles del municipio y tipologías edificatorias.

Las técnicas y métodos de cálculo de estos PMM se recogen en la Orden de 9 de diciembre de 1999 de dicha Consejería, por la que se aprueban los PMM de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2000. Para el cálculo de las plusvalías del suelo realmente

conseguidas, se utiliza el método residual estático analizando el mercado inmobiliario (PMM) del barrio entre 2001 y 2012 (Consejería de Economía y Hacienda, 2000 y 2011).

$$V_s = V_M x (1 - b) - \sum C_i \quad (2)$$

Siendo:

V_s = Valor del suelo.

V_M = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Beneficio del promotor en tanto por uno.

$\sum C_i$ = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

En donde el VM serán los PMM en 2001 y 2012 (en €/m² techo), el beneficio del promotor que se fija es del 18%, por ser el mínimo que establece la legislación hipotecaria para el uso residencial (Orden EHA/564/2008) y el $\sum C_i$ los costes de construcción y gastos necesarios para la ejecución de la tipología edificatoria elegida, según la Ponencia de valores que le afecta (Dirección General del Catastro, 1996-2013).

4. MARCO ESPACIAL ANALIZADO

El área objeto de estudio es el barrio universitario, correspondiente al ámbito de actuación del PERI CA-4 del distrito 1 sección censal 4, área metropolitana del municipio de Cartagena, Región de Murcia, comunidad autónoma uniprovincial española. En la Figura 1 se indica la macro localización del barrio objeto de estudio.

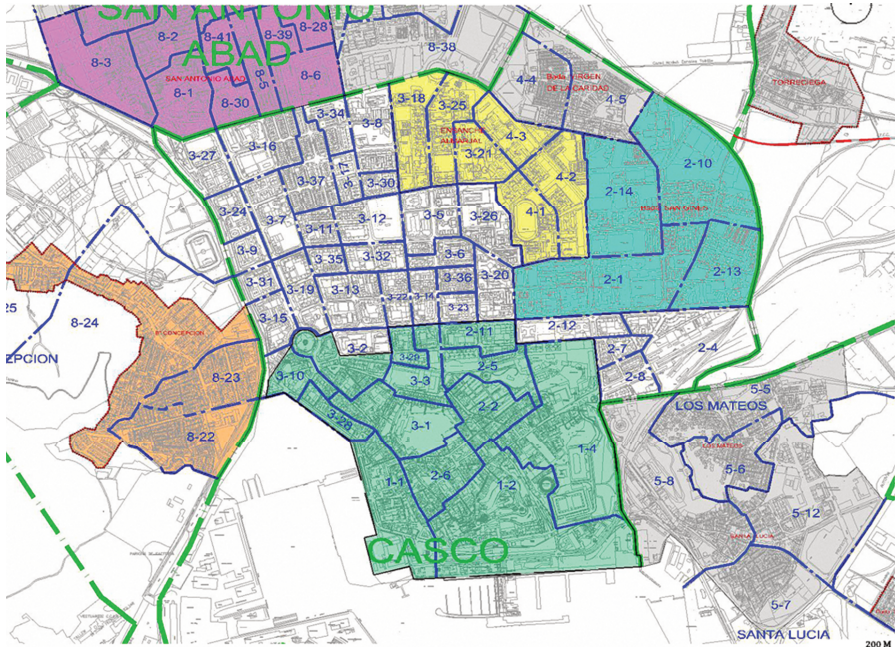
Figura 1. Macro localización del barrio objeto de estudio

Fuente: Elaboración propia.

En la Figura 2 se muestran las secciones censales en 2011 del área metropolitana (el número tiene el formato distrito–sección). Se representa en color verde el límite del CH.

En la Tabla I se describen los distritos y secciones censales que se van a incluir en el estudio, incluyendo el área metropolitana de Cartagena y excluyendo barrios y diputaciones. Aunque este trabajo se centra en la sección censal 4 del distrito 1, la dinámica demográfica y social de Cartagena es metropolitana, por lo que se debe de estudiar el barrio universitario en el conjunto de la ciudad.

Figura 2. Distritos y secciones censales en 2011 del área metropolitana de Cartagena



Fuente: Servicio municipal de estadística. Ayuntamiento de Cartagena.

Tabla I. Población en los distritos y secciones censales del área metropolitana de Cartagena.

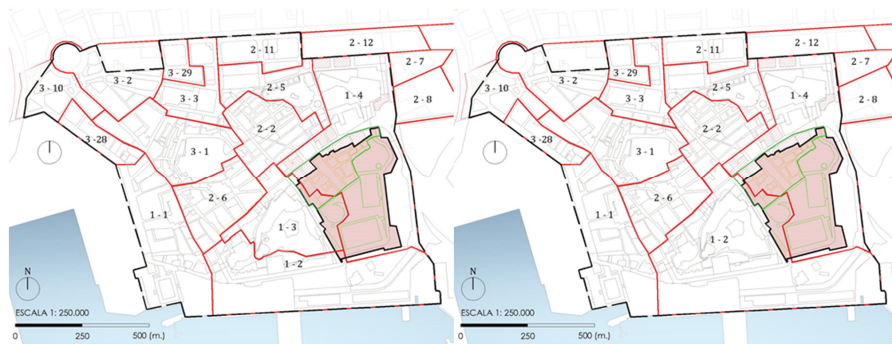
	DISTRITOS	1991		2001		2011		
		SECCIONES	POBLACIÓN	SECCIONES	POBLACIÓN	SECCIONES	POBLACIÓN	
ÁREA METROPOLITANA DE CARTAGENA	CENTRO HISTÓRICO	1	1,2,3,4	4.809	1,2,3,4	3.211	1,2,4	3.625
		2	2,5,6,11	5.599	2,5,6,11	4.050	2,5,6,11	5.645
		3	1,2,3,10	5.044	1,2,3,10	4.833	1,2,3,10,28,29	4.820
		TOTAL	15.452	TOTAL	12.094	TOTAL	14.090	
	ENSANCHE	2	1,3,4,7,8,10,12	10.823	1,3,4,7,8,10,12	10.109	1,4,7,8,10,12,13,14	10.420
		3	5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26	34.056	5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27	30.834	5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,30,31,32,34,35,36,37	28.775
		4	1,2,3,4,5	6.434	1,2,3,4,5	5.873	1,2,3,4,5	5.330
		TOTAL	51.313	TOTAL	46.816	TOTAL	44.525	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y Ayuntamiento de Cartagena.

Como se puede observar, en el ámbito que nos ocupa, la pérdida de habitantes en el CH ha producido la eliminación de la sección censal 3 a partir de 2003, no estando influenciado el PERI-CA4 por este cambio (Figura 3).

En el plano de la Figura 3 se muestra las secciones censales en 2001 y 2011 que componen el recinto del centro histórico de Cartagena, sombreado en color rojo el ámbito del PERI-CA4, dentro de la sección censal 1-4.

Figura 3. Secciones censales en 2001 y 2011 del recinto del centro histórico de Cartagena.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos facilitados por Ayuntamiento de Cartagena.

Se puede observar la discrepancia existente entre el ámbito de actuación del PERI-CA4, la división censal que se va a considerar para realizar el estudio y el barrio universitario. Así, el barrio de uso completamente residencial que existía antes de la actuación urbanística es el limitado por la línea de color verde, siendo el resto del ámbito del PERI CA-4 equipamiento militar y cultural.

El problema podría surgir por la amplitud de la sección censal 1-4 tomada como base del presente estudio (Figuras 3 y 4), aunque no resulta muy significativo a nivel sociodemográfico porque las zonas de uso residencial que pueden influir en el estudio son las superficies que se grafían rayadas en rojo, pudiéndose considerar estables a lo largo del espacio temporal analizado, no introduciendo un sesgo considerable en la estructura social.

5. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL BARRIO UNIVERSITARIO (PERI CA-4) DE CARTAGENA

La ciudad de Cartagena fue fundada sobre el año 227 a.C. por los cartagineses con el nombre de Quart Hadast. Desde su fundación y hasta el siglo XX el municipio de Cartagena fue importante por su riqueza minera, el emplazamiento privilegiado y la topografía singular que permitían su fácil defensa.

El dilatado proceso de ocupación desarrollado desde su fundación, tanto terrestre como marítima, tiene que ver con el fuerte impacto del papel jugado por la historia vivida. Entre unas épocas y otras, las sucesiones de factores se encargan de modificar el escenario de la vida urbana: adaptaciones, remodelaciones, derribos de murallas, instalaciones industriales, procesos de desindustrialización, etc. Cambios en la funcionalidad de la ciudad que suponen fuertes costes económicos, sociales y medioambientales.

De este modo, si se analiza el desarrollo de Cartagena en la edad contemporánea, se pueden señalar tres etapas que le confieren sus características actuales:

- Segunda mitad del siglo XVIII: Con un primer proceso industrializador, determinado por su nueva función naval, que imprime a la ciudad importantes remodelaciones a la vez que una sustancial expansión urbana.
- Segunda mitad del siglo XIX: Con la incorporación a la dinámica industrial europea que la lleva a una función comercial-exportadora.
- Segunda mitad del siglo XX: Caracterizada por una nueva función industrial con la instalación de la petroquímica, seguida de una pérdida parcial de la función militar tradicional que estimulan políticas de recuperación del centro histórico de Cartagena.

El proceso industrial acelerado de desarrollo en el valle de Escombreras y en el propio entorno de la ciudad promovido por el Instituto Nacional de Industria propició un crecimiento económico que favoreció un desarrollo urbano desordenado. Este entramado industrial se debilitó a finales del siglo XX, provocando una gran crisis social y económica (Cortina, 1996), cuya repercusión urbanística fue la degradación dramática del centro histórico (Andrés, 2008).

En cuanto a los espacios militares, el desarrollo de los planes de defensa culminó con la guerra civil, iniciándose en la ciudad un abandono progresivo de estas fortificaciones. No solo el Ejército de Tierra abandona sus instalaciones urbanas (Cuartel de Antiguones), la Armada también sufre un proceso de renovación en las décadas de 1980 y 1990, provocando el abandono de muchas instalaciones y edificios navales (Hospital Militar, Cuartel de Instrucción de Marinería, etc.).

Desde el punto de vista funcional, en el último cuarto del siglo XX la centralidad urbana cambió del casco antiguo al Ensanche, provocando un mayor deterioro de la ciudad histórica, distinguiéndose cuatro zonas (Andrés, 1992): áreas vacías (sin edificaciones), áreas malformadas (con: un largo proceso de deterioro; salida de clase media; reducida densidad demográfica y envejecimiento de la población y de los inmuebles; y servicios urbanos y comerciales deficitarios), áreas obsoletas (amplias superficies del casco histórico procedentes de la pérdida de funcionalidad de instalaciones industriales, militares y eclesiásticas) y áreas nuevas relativamente degradadas (grupos de viviendas de tipo social realizadas en la década de 1960).

A finales del siglo XX podía apreciarse un casco histórico destruido, habitado mayoritariamente por población marginal o inmigrante con un parque de instalaciones militares abandonadas y de difícil y costosa reconversión civil.

De esta manera, el CH de Cartagena se ve afectado por todas las patologías comunes de la problemática de los centros históricos: despoblamiento, envejecimiento de la población, sustitución por clases sociales marginales, inexistencia de infraestructuras y equipamientos, pérdida de centralidad, falta de habitabilidad en las viviendas, deterioro patrimonial, concentración de delincuencia y desaparición de valores históricos, agrupándose la mayor cantidad de edificios ruinosos.

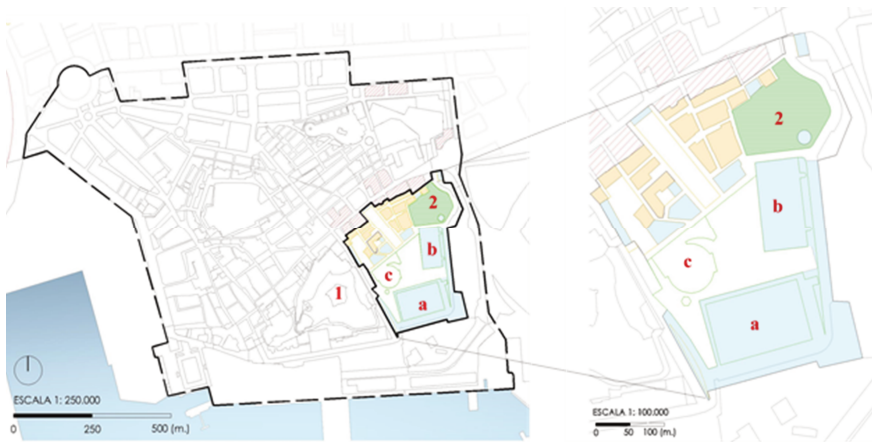
Este deterioro social y económico provocó la respuesta oficial por parte de las Administraciones públicas: se elabora el Plan Especial para el Desarrollo de Cartagena en 1993. Éste estableció las áreas de actuación en las que se tenían que centrar las inversiones.

Es entonces cuando se impulsan cuatro Planes de Reforma Interior focalizados en los cuatro cerros del CH (Molinete, Concepción, Monte Sacro y Despeñaperros) que eran las zonas de mayor deterioro. En la segunda mitad

de la década de 1990 se comienzan a realizar actuaciones para la regeneración urbana, reconvirtiendo los espacios que habían quedado obsoletos.

El ámbito objeto de estudio se encuentra en la zona sureste del CH. El barrio es el llamado tradicionalmente de Antiguones, topónimo urbano que se halla de forma frecuente en las actas capitulares y memoriales del siglo XVI, utilizado para designar el área del collado extendido entre los cerros de la Concepción (1 en figura 4) y Despeñaperros (2 en figura 4), en los que se localizó el anfiteatro (c en figura 4) y otras edificaciones romanas y prerromanas.

Figura 4. Situación del PERI CA-4 dentro del centro histórico y detalle del mismo.



Fuente: Elaboración propia a partir del planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Cartagena.

El barrio cuenta con una topografía particular: por la zona norte existe una ladera con una pendiente marcada a través de la cual se desarrollan estrechas calles que suben hacia la parte alta del collado. En la zona superior alrededor de una plaza rectangular existen tres grandes construcciones; por un lado, dos edificaciones del siglo XVIII: el Hospital de Marina (a en figura 4) y el Cuartel de Antiguones (b en figura 4); por otro lado, en la misma explanada, se sitúa el anfiteatro romano (c en figura 4) debajo de la deteriorada plaza de toros, teniendo ésta a sus espaldas el cortado de la calle Gisbert, con la que se delimita el área objeto de estudio.

Este Plan Especial se redactó en 1999, aunque la memoria y planos de información datan de 1995. Su emplazamiento, características, potencial y dimensiones con respecto al total del conjunto histórico lo definen como el PERI más importante del Plan General (Morote y Cebrián, 1995). Su aprobación definitiva fue en el año 2000, publicándose en el BORM en noviembre de 2002. Ocupa una extensión de 118.520 m² divididos en tres ámbitos de intervención: Sub ámbito residencial (sombreado en ocre en Figura 4), académico (sombreado en azul) y Despeñaperros (sombreado en verde).

El sistema de actuación elegido fue la expropiación, según la legislación aplicable en el momento², aplicándose el procedimiento de tasación conjunta y declarando beneficiario de la misma a la Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena.

En los años previos a la ejecución del PERI y una vez publicado, se produce la profesionalización de las expropiaciones: empresas especializadas en la compra de inmuebles para negociar luego con la Administración precios superiores a los pagados por ellas. Por otra parte, los residentes que tenían posibilidades de adquirir una vivienda acorde a su poder adquisitivo en otras zonas de la ciudad se marcharon del barrio.

La Sociedad Municipal Casco Antiguo de Cartagena S.A. aprobó y publicó el pliego de bases que iba a regir el proceso de concurrencia de ofertas para la adquisición de parcelas y ejecución urbanística del PERI CA.4 “Campus universitario”. En noviembre de 2002 se constituye la Sociedad Residencial Puerta Nueva Cartagena S.A., obligando el Ayuntamiento a esta mercantil a comprometer su actividad solo al ámbito del PERI CA4, ciñendo su actividad a compra-venta de inmuebles y suelo, su urbanización y parcelación y su venta, cesión o arrendamiento tanto de viviendas como de locales, la realización de cualquier obra pública o privada relacionada o complementaria con sus fines principales y la gestión de servicios inmobiliarios correspondientes. Su objeto social solo lo podrá desarrollar en el PERI CA4 de Cartagena. En el Consejo de Administración de esta sociedad se incluye al consistorio municipal.

En la estipulación tercera de la escritura de constitución de la Sociedad se contempla el abono a Casco Antiguo de Cartagena del 30% del incremento de

² La Ley, de 16 de diciembre de 1954 (BOE número. 351, de 17/12/1954), sobre expropiación forzosa regula en sus artículos 36, 37 y 43 los criterios de valoración a seguir en el caso de expropiación.

los ingresos previstos por la mercantil adjudicataria (Movimiento Ciudadano Cartagena, 2012).

El proceso de expropiaciones y demoliciones masivas de las viviendas preexistentes tuvo lugar en 2002. Se construyeron las nuevas manzanas de edificios entre los años 2003 y 2005. El resultado combina el uso vivienda con el de local comercial, edificios públicos y locales de uso arqueológico, así como la adaptación y la reinserción en el entorno de una calzada romana. La comercialización de viviendas fue óptima, aunque con la recesión económica de 2007 quedaron por vender medio centenar de éstas.

Figura 5. Vista aérea al comienzo de la actuación (2001) y al final (2011).



Fuente: Fototeca del centro nacional de información geográfica.

En el subámbito académico coinciden dos circunstancias que van a actuar como polo de atracción: la existencia en este subámbito de instalaciones militares desde el siglo XVIII y la creación en 1998 de la Universidad Politécnica de Cartagena (UPCT). La implantación de la UPCT en la ciudad se concibe unida a la regeneración y revitalización del centro histórico, aprovechando y reintegrando el patrimonio histórico militar de dos instalaciones existentes en esta área (el Cuartel de Antiguones y el Hospital Militar de Marina) reconvirtiéndolas a usos educativos universitarios.

Todas las actuaciones ordenadas en dicho PERI fueron precedidas de los estudios arqueológicos necesarios para determinar la necesidad de conservación

de valores arqueológicos para integrarlos en el entorno urbanístico. Esta integración es obligada en el caso de la recuperación del anfiteatro romano existente en la llamada “Plaza de las Culturas” del subámbito académico.

El Plan contemplaba la destrucción de parte del entramado urbano más degradado, sustituyéndolo por: viviendas de nueva construcción, un bulevar central, la recuperación del anfiteatro romano y la creación de una amplia plaza central en la cima del cerro entre los edificios restaurados y el anfiteatro.

6. RESULTADOS

Se exponen a continuación (Tabla II) los datos estadísticos correspondientes a la jerarquización social, agrupados por categorías (Rubiales, 2014) según los criterios expuestos en el Cuadro 1.

Tabla II. Valores de las variables de jerarquización social empleadas en el análisis.

	PERI CA-4		CENTRO HISTÓRICO		ENSANCHE	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
OCUPACIÓN						
Categoría alta	15%	47%	43%	52%	27%	27%
Categoría media-alta	10%	28%	17%	18%	22%	17%
Categoría media-baja	40%	25%	27%	29%	40%	45%
Categoría baja	35%	0%	12%	2%	11%	11%
NIVEL DE ESTUDIOS						
Analfabetos	13%	0%	8%	1%	8%	2%
Sin estudios	25%	5%	12%	5%	12%	7%
Primer Grado	26%	5%	21%	13%	21%	14%
Segundo Grado	27%	36%	36%	42%	41%	52%
Tercer Grado	9%	53%	23%	38%	18%	26%
TAMAÑO DE LA VIVIENDA						
Hasta 75 m ²	25%	0%	16%	8%	18%	35%
75 a 120 m ²	67%	100%	60%	92%	74%	27%
Más de 120 m ²	8%	0%	24%	0%	9%	38%
OTROS						
Edad media vivienda	32,14	22,96	42,88	39,63	32,85	36,98
Edad media residentes	36,28	34,19	41,3	42,67	39,56	42,17
% Extranjeros	21%	4%	8%	12%	5%	10%
% Viv. en alquiler	55%	27%	27%	20%	13%	23%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE censo 2001 y 2011.

La evolución de las variables se data en dos espacios temporales: 2001, anterior al comienzo del proceso de expropiaciones y demoliciones en el PERI CA-4, y 2011 una vez terminada la actuación urbanística.

Se observa un perfil de residentes por ocupación muy distinto del PERI-CA4 antes y después de la actuación urbanística. Mientras que en 2001 predominaba el perfil del residente de categoría media-baja (40%), en 2011 predomina la categoría alta entre los residentes (47%). Así, son las categorías media-baja y baja las que dominan el perfil residencial en 2001 (con un 75% del total) frente al 75% que suponen en 2011 la categoría alta y media-alta. Este porcentaje es más exagerado en el PERI-CA4 que, a nivel del centro histórico y el ensanche, destacando solamente en el centro histórico el descenso de los residentes de categoría baja del 12 al 2% en la década estudiada.

En cuanto al nivel de estudios, se observa que, entre 2001 y 2011, aumenta sensiblemente el número de residentes con un nivel de estudios de tercer grado (pasando del 9 al 53%). Aunque esta tendencia también se observa en el resto del centro histórico, y en el ensanche, pero en menor proporción. Por otra parte, se observa una bajada en la edad media del PERI-CA4, siendo en el resto del CH y el Ensanche la tendencia a una ligera subida en la edad media de sus residentes.

Por otro lado, en cuanto al tamaño medio de la vivienda, no se observa discrepancia entre los ámbitos que se comparan, predominando en todos y en ambos espacios temporales las viviendas entre 75 y 120 m². Destacar, en cuanto a la edad media de las viviendas, la tendencia a la baja en el centro histórico (aunque no así en el ensanche) y la evidente reducción en el PERI-CA4 por el sistema elegido para la renovación urbana. Asimismo, en lo que se refiere al tipo de tenencia de las viviendas, existe una bajada en el porcentaje de viviendas en alquiler de 18 puntos (55% en 2001 frente al 27% en 2011) en el ámbito objeto de la renovación urbanística, no siendo tan dispar en el resto del CH y, en el ámbito del ensanche, incluso tiende a subir (del 13% en 2001 al 23% en 2011) en vez de bajar.

En cuanto al porcentaje de extranjeros, mientras que en el PERI-CA4 disminuye en la década estudiada (de un 21% a un 4 %) en el resto del CH y el ensanche aumenta sensiblemente. El grado de sustitución de la población autóctona por inmigrantes extranjeros se analiza utilizando el índice de segregación definido en la ecuación (1). Los datos se muestran en la Tabla III.

Como ya se ha indicado, cuanto más cercano a cero sea el valor del IS más igualitaria será la segregación de la población extranjera entre la autóctona, es decir, mayor mezcla social. Un valor cercano a uno implica de máxima segregación de extranjeros. Se observa una mayor concentración de extranjeros antes que después de la actuación urbanística, descendiendo en más de un 400% en el CH entre 2001 y 2011.

Tabla III. Índices de segregación igualitaria entre población autóctona y extranjeros.

Índice de segregación	
2001	2011
PERI CA-4	
0,038939313	0,009078469
CENTRO HISTÓRICO	
0,091842065	0,020924025
ENSANCHE	
0,109733514	0,0000000

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE censo 2001 y 2011.

En la Tabla IV se muestran los resultados de la evolución del paro, a nivel municipal, según ocupación de los residentes.

Tabla IV. Evolución del paro según clase social.

CARTAGENA		
	2000	2011
EVOLUCIÓN DEL PARO		
Categoría alta	10,4%	5,8%
Categoría media-alta	25,0%	16,0%
Categoría media-baja	44,8%	50,0%
Categoría baja	19,8%	28,1%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del centro regional de estadística de Murcia (CREM) 2000 y 2011.

El nivel de paro existente no se ha podido analizar a nivel de barrio debido a la inexistencia de datos. Aun así, Rubiales (2014:10) lo incluye como indicador de la gentrificación a escala metropolitana: "...la tasa de paro es uno

de los indicadores más fiables para operacionalizar cuantitativamente el carácter de clase a nivel municipal...”. Teniendo en cuenta el porcentaje de residentes analizados por categorías (señalando la discrepancia entre los años de toma de datos de 2001 y los del paro de 2000), se observa que el paro es mayor en categorías de ocupación media-baja y baja, superando el 60% en el caso del año 2000 y el 75% en 2011. Destacan los niveles de desempleo más bajos en las clases altas y medias altas. No obstante, al carecer de datos a nivel de barrio, los resultados no son concluyentes del ámbito objeto de estudio.

Por último, vamos a analizar los resultados de las plusvalías generadas en el mercado inmobiliario para el suelo. Se ha seleccionado, para el cálculo de la renta del suelo, los años 2001 y 2012. El primero por ser el año de inicio de la actuación y el 2012 por ser el primer año en que los PMM contemplan la crisis inmobiliaria en España (desde diciembre de 2006 y hasta diciembre de 2011 la Consejería no publicó PMM, manteniendo los de 2006 que estaban afectados por la burbuja inmobiliaria ocurrida en España).

Los valores tenidos en cuenta para la elaboración de la Tabla V son valores de repercusión de suelo (€/m² techo) eliminando el efecto inflacionista (tasa real).

Tabla V. Rentabilidad del suelo.

	PLUSVALÍA DEL SUELO ENTRE 2001 Y 2012		
	PERI-CA 4	RESTO DE CH	ENSANCHE
VIVIENDA TRADICIONAL (CON MÁS DE 40 AÑOS DE ANTIGÜEDAD)	35%	21%	8%
VIVIENDAS UNIFAMILIARES (EN HILERA)	15%	12%	4%
VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE VARIAS PLANTAS (EN MANZANA CERRADA sin ascensor)	33%	17%	6%
VIVIENDAS EN EDIFICIOS DE VARIAS PLANTAS (EN MANZANA CERRADA con ascensor)	16%	14%	5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de los PMM publicados por la Agencia Tributaria de la Región de Murcia para 2001 y 2012.

La plusvalía del suelo calculada a partir de los datos de partida entre 2001 y 2012 muestran que la renta potencial del suelo en el barrio universitario se cuadruplica con respecto a la zona del ensanche del municipio en dos tipologías edificatorias (la de vivienda tradicional con más de 40 años de antigüedad y la de vivienda unifamiliar en hilera), triplicándose en el caso de viviendas en manzana cerrada con ascensor y siendo seis veces mayor en el caso de viviendas en manzana cerrada sin ascensor.

Las plusvalías con respecto al resto del centro histórico no son tan representativas, aunque las del PERI-CA4 prácticamente se duplican, en viviendas tradicionales con más de 40 años de antigüedad y en viviendas en manzana cerrada sin ascensor, tipologías características del CH. Sin embargo, no se observan diferencias significativas en la plusvalía del suelo entre el PERI-CA4 y el CH en las otras dos tipologías edificatorias (vivienda unifamiliar en hilera y vivienda en manzana cerrada con ascensor).

7. DISCUSIÓN

La elección de un determinado sistema de actuación, por parte de la Administración responsable en la renovación y rehabilitación de la trama urbana en un CH, condiciona e influye en el perfil social del ámbito sobre el que se actúa, generando vulnerabilidad en el perfil social existente.

Esta afirmación se fundamenta en los resultados del análisis del perfil social previo y posterior a la actuación. Así en cuanto a la ocupación, se observa que las categorías alta y media alta se triplican mientras que la baja desaparece por completo del PERI CA4. En menor medida estos datos se trasladan al resto del CH, siendo similar en el ensanche del municipio entre 2001 y 2011. Estos resultados ilustran dos ejes básicos de la gentrificación: la entrada de población con mayor capital económico y cultural al área de estudio y el desplazamiento directo o indirecto de la población de bajos ingresos.

En cuanto al nivel de estudios, también se evidencia la afirmación realizada: los estudios de segundo y tercer grado pasan de un 36% a un 89% en el (adecuadamente) denominado barrio universitario, bajando los niveles de analfabetos, sin estudios y estudios de primer grado del 64% al 10% después de la actuación urbanística realizada por la Administración Local.

Lo anterior refleja la existencia de un planeamiento que pretendía diseñar el barrio universitario. Ello significó la desaparición de los pobladores originarios del lugar, o la expulsión de los residentes primarios, y estimuló, indirectamente, el recambio los restantes vecinos de la zona. En el caso que nos ocupa no existe movilización de los residentes como ocurre en otros barrios españoles (Limón, 2016). Este hecho puede ser consecuencia de la inexistencia de sentimiento de “identidad” de los residentes originarios, aunque se plantea como una línea de investigación a realizar.

También lo confirman los datos del índice de segregación de extranjeros en el barrio desciende más de un 400% en el período analizado existiendo mayor concentración de inmigrantes en el ámbito objeto de estudio antes que después de la actuación.

Puede, por tanto, establecerse una relación entre la implantación de dos equipamientos dedicados a la docencia universitaria en este ámbito y el cambio en el perfil sociodemográfico de sus residentes. Con ello parece constatar que el foco de atracción que ha supuesto estos equipamientos ha influido en la gentrificación del barrio con nuevos residentes de distinta condición social. Ello manifiesta la existencia de otro eje gentrificador: los cambios en el espacio urbano y su aprovechamiento.

Lo anterior ilustra la premisa cultural de la gentrificación planteada por Ley (1980, 1992). Desde el punto de vista económico, el impacto de la renta o plusvalía del suelo en el CH, inferida en la teoría de Smith (1979, 2012), muestra las consecuencias de la renta diferencial del suelo en el barrio universitario, donde se encuentran las mayores plusvalías del suelo en comparación con el resto del CH y la zona del ensanche de la ciudad.

La actuación urbanística analizada en este estudio, supone la consolidación de la Administración Local como la mayor propietaria del espacio estudiado. Consecuentemente esta concentración de la propiedad del suelo en manos de un solo agente urbano es el paso previo a la transformación posterior, basada en la planificación deseada. Siendo este otro eje básico de la gentrificación: la reinversión, reproducción y acumulación de capital por parte de los gobiernos.

Existen otras doctrinas urbanistas (Lerner, 2003) basadas en un nuevo concepto de intervención denominado “acupunturas urbanas” que solucionan, al mismo tiempo, los problemas del espacio urbano y los de degradación social

latentes, evitando los inconvenientes que pudiesen facilitar la gentrificación de estos ámbitos. Estas doctrinas basadas en proyectos urbanos sostenibles perciben el espacio urbano como un ser vivo y la acupuntura urbana como un medio para intervenir de forma selectiva en los nodos que tienen mayor potencial de regeneración, sin necesidad de eliminar lo existente.

8. CONCLUSIONES

La rehabilitación y regeneración de los centros históricos habitados por capas sociales frágiles ha de ir acompañada de una voluntad por parte de la administración de desarrollar un verdadero proyecto donde los vecinos y entidades del barrio participen de esta transformación.

Elegir un sistema de actuación como la expropiación para conseguir regenerar un CH implica el desalojo y desplazamiento de capas sociales más desfavorecidas (jóvenes, inmigrantes y tercera edad), modificando el perfil social de sus residentes. Así, en el caso que nos ocupa, se pasa de una concentración de inmigrantes en el barrio y un alto índice de residentes sin estudios, a un perfil social con nivel de estudios universitario y una escasa concentración de inmigrantes.

Destacar la elevada plusvalía del suelo generada en el barrio. Esta plusvalía se produce por el mercado inmobiliario que emana de la actuación expropiatoria por parte de la administración local que, a su vez se beneficia del 30% de las citadas plusvalías.

La actuación por parte de las administraciones responsables para evitar estos procesos puede pasar: por la promoción de vivienda pública (inexistente en esta intervención), tanto nueva como rehabilitada, para el realojo de la población afectada en la misma zona, preservando así el tejido social; o por programas de subvención de alquileres orientados a la transición de los contratos de renta antigua a los nuevos garantizando la continuidad de su vuelta al mercado con su función social y asegurando la permanencia de la población.

La implicación ciudadana está muy relacionada con los programas e instrumentos que en el entorno institucional se diseñen para fomentarla, aunque no son sustitutivas: puede existir una elevada implicación ciudadana sin que se prevean instrumentos de participación por parte de las administraciones como es el caso de Poblenou en Barcelona u Hortaleza en Madrid (Limón, 2016) o,

por el contrario, que las administraciones inviertan recursos para promover la participación existiendo (Luque y Smith, 2010) o no respuesta por parte de los mismos; este último es el caso del barrio objeto de estudio.

Quizás una nueva vía para poder abordar con éxito los factores que perfilan la gentrificación pasa por dar prioridad a los objetivos y metas, alentando a los actores públicos y privados a descubrir el modo más eficaz de cumplir con estos objetivos. Para conseguirlo se hacen imprescindibles: nuevos tipos de formulación de los proyectos y reglamentos; competencias técnicas y profesionales mucho más elaboradas; y respuestas multifuncionales y reiteradas capaces de afrontar los cambios y la variedad de circunstancias que coexisten en el ámbito urbano (Ascher, 2004).

Además, los planes urbanísticos y sistemas de actuación actuales se basan en el “interés general” legitimando así las expropiaciones al considerarse superiores al “interés particular”. Sin embargo, la sociedad actual está formada por un tejido complejo de intereses y desafíos que difícilmente quedan plasmados en un “interés general”.

Las administraciones públicas deberían articular nuevas formas de pensar y ejecutar las decisiones públicas evitando soluciones únicas y mono funcionales, aceptando las opiniones de la ciudadanía, de los actores y de los expertos de todo tipo en el proceso de toma de decisiones y articulando instrumentos para que las ejecuciones parciales (que ayudan a probar hipótesis) puedan ser modificadas mediante la retroalimentación y valorarlas para poder rediseñar las prácticas de actuación (Ascher, 2004).

9. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Andrés Sarasa, J. L. (1992). *La actividad comercial en el centro urbano de Cartagena*. Cámara de Comercio, Industria y Navegación de Cartagena, Murcia.
- Andrés Sarasa, J. L. (2008). Posicionamiento de los centros históricos en un nuevo modelo de desarrollo. *Nimbus: Revista de climatología, meteorología y paisaje*, 21, (pp. 29-54).
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid.
- Ballesteros, E. y Rodríguez, J. A. (1998). *El precio de los inmuebles urbanos*. Madrid. Cie Inversiones Editoriales Dossat 2000.
- Blanco, J., Apaolaza, R., Bosoer, L. y González, A. (2015). Movilidades, desplazamientos y territorios: algunos aportes para el debate de la gentrificación. *Working Paper Series. Contested Cities*.

- Blanco, J. y Bosoer, L. (2016). Ciudades en disputa: Gentrificación. Propuestas de abordaje didáctico. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Bohigas, O. (08 de octubre de 2000) Menos urbanismo y más sociología. *El Periódico*, p. 13.
- Camacho, R. (2015). Desplazamientos en el corredor turístico Cancún-Tulum. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Clark, E. (2005). *The order and simplicity of gentrification: a political challenge. Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp.261-269) https://doi.org/10.4324/9780203392089_chapter_16
- Consejería de Economía y Hacienda (1999). Orden de 9 de diciembre de 1999 por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2000. Suplemento nº 5. BORM 29/12/1999. Murcia.
- Consejería de Economía y Hacienda (2000). Orden de 23 de noviembre de 2000 por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el año 2001. Suplemento nº 3. BORM 15/12/2000. Murcia.
- Consejería de Economía y Hacienda (2010). Orden de 20 de diciembre de 2010 por la que se modifica la Orden de 19 de diciembre de 2006, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la Región de Murcia para el 2007, y se prorroga su aplicación para el ejercicio 2011. BORM 03/01/2011. Murcia.
- Cortina García, J. (1996). *La evolución de la economía de Cartagena (1940-1996)*. Murcia, Caja de Ahorros de Alicante y Murcia.
- De Lama Santos, F y De Lama Martín, F (2010). *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria: teoría y casos prácticos*. Universidad de Cádiz, Servicio de Publicaciones.
- Delgadillo, V. (2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. Realidades de procesos de desplazamiento en América Latina. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Dirección General del Catastro (1996-20013). Ponencias de valores de Cartagena. Ministerio de Hacienda.
- Duncan, O. D. y Duncan, B. (1955). A methodological analysis of segregation indexes. *American Sociological Review*. 41 (2), (pp. 210-217). <https://doi.org/10.2307/2088328>
- Duque Calvache, R. (2010a). La difusión del concepto gentrificación en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 15 (875).
- Duque Calvache, R. (2010b). *Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España: el Albaicín de Granada*. (tesis) Departamento de Sociología. Universidad de Granada. Granada.
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. Londres, Centre for Urban Studies, MacGibbon & Kee.
- González Cárdenas, M. M. (2008). Un tema de discusión necesario – Gentrification. *Revista La Tadeo*. 73 (pp. 137-143).

- Gottdiener, M. y Hutchison, R. (2010). *The New Urban Sociology*. Cambridge, Westview Press. Cuarta edición, original 1993.
- Hamnett, C. (1984). Gentrification and residential location theory: a review and assessment. *Geography and the urban Environment: Progress in Research and Application*, 6, (pp. 283-319).
- Harvey, D. (1978) The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 2, n° 1-4, (pp. 101-131) <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1978.tb00738.x>
- Jaramillo González, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Colombia. Uniandes.
- Jerez Darias, L.M. y Martín Martín, V.O. (2011). La renta de la tierra; los precios del suelo y la especulación inmobiliaria en España. *Revista de climatología, meteorología y paisaje*, 27-28. (pp. 41-61).
- Keynes, J.M. (2014). *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Fondo de cultura económica.
- Leal Maldonado, J. (2000). Dinámica familiar y acceso a la vivienda. *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*. Valencia, Tirant lo Blanch. (pp. 79-94).
- Lees, L.; Slater, T.; Wyly, E. (2007). *Gentrification*. Londres, Routledge.
- Lees, L., Shin, H.B. y López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. Cambridge, Polity Press.
- Lerner, J. (2003). *Acupuntura urbana*. Rio de Janeiro, Record.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), (pp. 238-258). <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1980.tb01310.x>
- Ley, D. (1992). Gentrification in recession: social change in six Canadian inner cities, 1981-1986. *Urban Geography*, 13(3), (pp. 230-256). <https://doi.org/10.2747/0272-3638.13.3.230>
- Limón López, P. (2016). Gentrificación y Barrionalismo en Poblenu y Hortaleza: Reapropiación, Resistencia y Resignificación Vecinal. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- López Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), (pp.31-52). <https://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- López Morales, E. (2015). Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores causales concatenados. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- López-Morales, E. (2017). Capítulo 2. Ocho paradojas de la megalópolis gentrificada. *Las paradojas de la megalópolis*. México. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública.
- Luque Azcona, E. J. y Smith, H. (2007). Novedades y retos en la gestión de centros históricos de Europa, Latinoamérica y el Caribe (1980-2005). *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 11(1).
- Luque Azcona, E. J. y Smith, H. (2010). Transformaciones, conflictos e identidades en el Centro Histórico de Salvador de Bahía. *Revista Complutense de Historia de América*, 36, (pp. 291-315). https://doi.org/10.5209/rev_RCHA.2010.v36.13

- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, (pp. 7-40). <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>
- Marshall, A. (1996). *The correspondence of Alfred Marshall, economist* (Vol. 3). Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511664786>
- 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).
- Marcuse, P. (1986). Gentrification, Abandonment, and Displacement: The Linkages in New York City. *Gentrification of the City* (pp. 153-77).
- Martínez-Ramírez, U. (2015). Proceso de Gentrificación y Desplazamiento en el espacio público del Centro Histórico de la Ciudad de México. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Marx, K. (1999). *El Capital*. México, Siglo XXI.
- Mejía, C. (2013). *Valoración de la Cultura Ciudadana en el espacio público posterior a la renovación urbana caso de estudio barrio El Carmel*. (tesina). UPC. Barcelona.
- Ministerio de Economía y Hacienda (2008). Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. BOE 05/03/2008. Madrid.
- Morote Martínez, M.; Cebrián Abellán, A. (1995). Objetivos y planes de reconstrucción del casco antiguo de Cartagena (Murcia). *Jornadas de Geografía Urbana* (2), (pp. 173-181).
- Movimiento Ciudadano Cartagena (2012). Cronología sobre el barrio universitario. Recuperado de <https://mccartagena.com/2012/05/22/cronologia-sobre-el-barrio-universitario/> (consultado el 12/04/2020)
- Muñoz, F. (2003). Lock living: urban sprawl in Mediterranean cities. *Cities*, 20(6), (pp. 381-385). <https://doi.org/10.1016/j.cities.2003.08.003>
- Núñez Cerda, F. J. y Roca Cladera, J. (2007). Especificación y estimación de modelos de formación de precios del suelo urbano en el Gran Concepción, Chile. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 4 (pp. 555-583).
- Palacios Roberto, P. E. (2018). Renovación urbana y desterritorialización. Análisis del Plan Parcial Estación Central Bogotá. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(2), (pp. 35-52). <https://doi.org/10.15446/cep.v5n2.68083>
- Precedo Ledo, A. (1996). *Ciudad y desarrollo urbano*. Madrid. Síntesis.
- Ràfols, J. (2000). Ciclo inmobiliario y política de vivienda en España. *Problemas de Acceso al Mercado de la Vivienda en la Unión Europea*, 25. Valencia: Tirant lo Blanch. (pp. 21-48).
- Ricardo, D. (1955). *The Works and Correspondence of David Ricardo*. (Vol. 10). Cambridge University Press.
- Roca Cladera, J. (1987). *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Barcelona. Ariel Economía.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo.

- Rubiales Pérez, M. (2014). ¿Medir la gentrificación? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Salinas, L. A. (2014). “Gentrificación y segregación: procesos en la zona metropolitana del Valle de México. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Santamaría, J. (2013). Centros históricos: Análisis y perspectivas desde la Geografía. *GeoGrahos*, 4 (37), (pp. 117-139). <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.37>
- Smith, N. (1979). Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill. *Antipode*, 11(3), (pp. 24-35). <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.1979.tb00135.x>
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), (pp. 427-450). <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, Traficantes de sueños.
- Troitiño Vinuesa, M. A. (1992). *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid: MOPU.
- Valadez, L. (2014). Una aproximación a la gentrificación en América Latina y Europa: Los casos de Santiago de Chile, Ciudad de México, Berlín y Leipzig. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Valero, J. R. (2008). La inmigración en los centros históricos de las ciudades. En *La inmigración en los centros históricos*. Alicante, España: Universidad de Alicante. (pp. 45-73).
- Vargas Sánchez, G. (2006). *Introducción a la teoría económica un enfoque latinoamericano*. México: Pearson educación.
- Vázquez Varela, C. (1992). Urban policies and gentrification trends in Madrid's inner city. *Netherlands' Journal of Housing & Built Environment*, 7 (4), (pp. 357-376). <https://doi.org/10.1007/BF02505771>
- Vázquez Varela, C. (1996). *Espacio urbano y segregación social: procesos y políticas en el casco histórico de Madrid*. (tesis) Universidad Autónoma de Madrid. Madrid.
- Zimbardo, P. G. (1969). *The human choice: Individuation, reason, and order versus deindividuation, impulse, and chaos*. En *Nebraska Symposium on Motivation*. University of Nebraska.

NOTAS BIOGRÁFICAS

MARÍA DOLORES PUJOL GALINDO

Arquitecta Técnica por la Escuela Politécnica Superior de Alicante en 1994. Master Universitario oficial en Valoraciones Inmobiliarias, Tasaciones y Peritaje Judicial. Desde el año 2009 Profesora Asociada en las asignaturas de Peritaciones y Tasaciones y Fundamentos de Construcción. Investigadora del grupo de investigación “Laboratorio de Investigación Urbana” de la U.P.C.T.

GEMA MARÍA RAMÍREZ PACHECO

Arquitecta por la Escuela Politécnica Superior de la Universidad de Alicante desde 2003 y Doctora por la Universidad Politécnica de Madrid desde 2012. Profesora Ayudante Doctor y subdirectora del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónica. Investigadora del grupo de investigación “Innovación en procesos urbanos y tecnologías de la edificación” de la U.P.M.

PABLO ARAGONÉS BELTRÁN

Doctor Ingeniero Industrial. Profesor Titular de Universidad del Área de Proyectos de Ingeniería. Departamento de Proyectos de Ingeniería de la U.P.V. Especialidades: Dirección de Proyectos. Análisis Multi-criterio de Decisiones (MCDA). Proceso Analítico Jerárquico (AHP). Proceso Analítico en Red (ANP). Investigación del grupo de investigación de “Diseño y Dirección de Proyectos” de la UPV.

