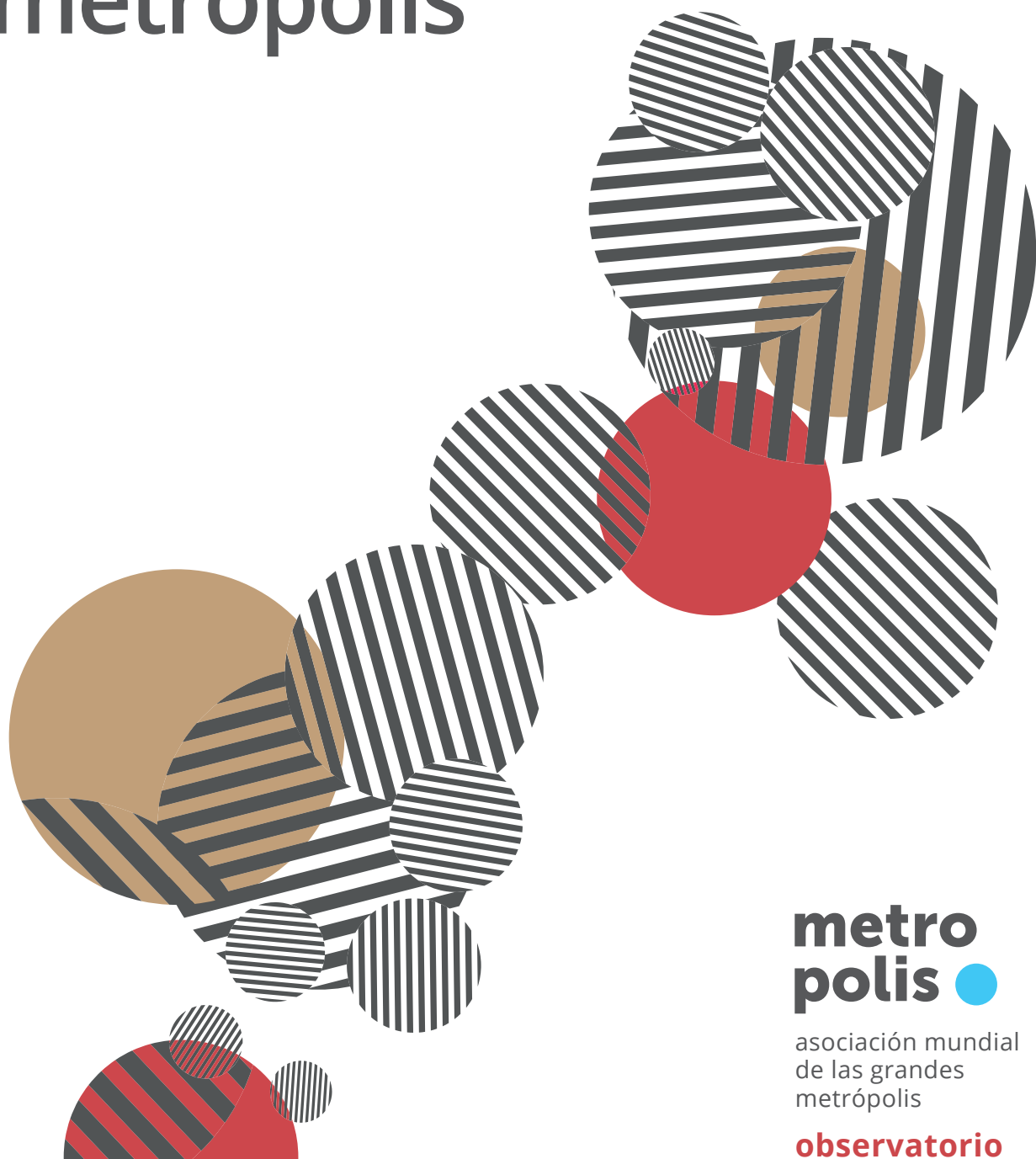


**Observatorio Metropolis**  
Josep Maria Pascual Esteve

**07**

ISSUE PAPER

# Gentrificación y pauperización de las metrópolis



**metro  
polis** ●

asociación mundial  
de las grandes  
metrópolis

**observatorio**

# Índice

---

página 3

## **Introducción**

---

página 4

## **Un proceso social de atracción, expulsión y pauperización**

---

página 7

## **Las dinámicas metropolitanas de la gentrificación**

---

página 8

## **Respuestas reivindicativas**

---

página 10

## **Nuevas centralidades, vivienda pública y diversidad**

---

página 12

## **Recomendaciones**

---

página 14

## **Bibliografía**

# Introducción

**Uno de los principales desafíos que tienen que abordar las grandes ciudades y áreas metropolitanas es la contradicción entre su importante papel en la economía y la sociedad globales y la repartición desigual, dentro de sus propios territorios, de los beneficios provenientes de este rol.** Una de las caras más visibles de estas desigualdades es la gentrificación, un proceso que casi todas las metrópolis del mundo han vivenciado en mayor o menor grado. *Grosso modo*, la gentrificación consiste en la expulsión de las personas residentes de zonas urbanas degradadas que, una vez convertidas en escenario de proyectos de revitalización y revalorización inmobiliaria, se transforman en zonas inasequibles a su población original, debido al alza de los precios de la vivienda y de los bienes y servicios a ella asociados.

El derecho a una vivienda adecuada para mujeres y hombres ha sido reconocido en numerosas convenciones de las Naciones Unidas, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH), la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (CEDAW) y la Agenda 2030, que incorpora en su objetivo número 11 la meta primordial de “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.

Al paso que impulsa la marginación de poblaciones vulnerables, la gentrificación se presenta como uno de los mayores obstáculos para ase-

gurar el derecho universal a una vivienda digna y adecuada. Por otro lado, debido a sus dinámicas de marginación sucesiva, la gentrificación actúa también como un vector de expansión ingobernable de los territorios metropolitanos.

Los desplazamientos de población van dirigidos hacia barrios o municipios cada vez más alejados de los centros y con menor acceso a servicios públicos, incidiendo en un amplio deterioro de la calidad de vida, que se manifiesta en la reducción de las oportunidades económicas, educativas y culturales de las personas que viven en estas zonas. Ante estas realidades, ¿sobre quién recae la responsabilidad del destino de estas personas, víctimas de exclusiones consecutivas y discriminaciones cruzadas? ¿Qué autoridades y niveles de gobernanza deben actuar, y cómo?

En este nuevo *issue paper* del Observatorio Metropolis, invitamos al economista y sociólogo Josep Maria Pascual a reflexionar sobre la complejidad de la gentrificación en diferentes contextos metropolitanos, y delinear caminos para poder hacer frente a los desafíos que impone. Proponiendo un abordaje de los temas a nivel metropolitano y no municipal, esta publicación se presenta como una novedad entre las publicaciones dedicadas al debate de la gentrificación, y esperamos que sea de utilidad sobre todo para poder elaborar eficaces medidas de prevención y reversión, y garantizar el derecho a ciudades metropolitanas más equitativas y sostenibles.



**Octavi de la Varga**  
Secretario General de Metropolis

# Un proceso social de atracción, expulsión y pauperización

El término “gentrificación” fue utilizado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en 1964 al analizar los cambios sociales en el espacio urbano londinense. Con dicho concepto se quería dar cuenta de la presencia de un proceso de apropiación de la ciudad, en especial sus zonas céntricas, por parte de las clases altas y de los sectores profesionales cualificados – apodados de gentry. Éstas vivían a las afueras de la urbe, y pasaron a sustituir progresivamente las clases trabajadoras y populares que originalmente habitaban los barrios centrales de las metrópolis.

Desde entonces, el concepto de gentrificación se ha entendido generalmente como el fenómeno urbano de “sustitución de las clases populares en los barrios por otras de mayor poder adquisitivo”. Es decir, se entiende por gentrificación un proceso social en el que actúan fuerzas centrífugas (alejamiento del centro de las clases populares) y centrípetas (atracción al centro de las clases altas y medias).

A lo largo de las últimas décadas, diferentes procesos de gentrificación se han observado en metrópolis de todas las partes del mundo, reflejando una sucesión de

> El barrio céntrico de La Candelaria, en Bogotá, que desde los años 70 se había degradado con la inseguridad y la decadencia de sus viviendas coloniales, es actualmente el escenario de proyectos abanderados por el gobierno nacional en alianza con el sector privado, transformándose en un espacio residencial y comercial de alto valor inmobiliario.





**Gentrificación es un proceso que se entiende por el alejamiento del centro de las clases populares y en la atracción al centro de las clases altas y medias**

cambios poblacionales y en la morfología urbana. Estos cambios no se han realizado necesariamente en un único sentido, y en su gran mayoría han incluido otro desafío social en las áreas metropolitanas: la pauperización, en el que las fuerzas centrífugas actúan en el alejamiento de las clases medias o incluso altas, mientras que las fuerzas centrípetas atraen los sectores en situación de vulnerabilidad o en proceso de exclusión social. El fenómeno de la pauperización de zonas céntricas es visible, por ejemplo, cuando éstas son ocupadas, muchas veces informalmente, por poblaciones emigradas en búsqueda de mejores oportunidades de vida, en la medida que las clases más altas se dirigen a zonas suburbanas de baja densidad poblacional.. La gentrificación y pauperización, por lo tanto, son fenómenos que acostumbran a ser complementarios si visionamos el conjunto de las áreas metropolitanas, debido a que la gentrificación de unos barrios o municipios producen la pauperización de otros. En los casos de metrópolis con presencia de población internacional de diferentes procedencias lingüísticas y culturales, se producen, junto a la pauperización, procesos de guetización, puesto que las diferentes tipologías de población acostumbran a residir, cada una de ellas, en espacios diferenciados y con tendencia a la exclusividad.

A pesar de los diferentes matices de los fenómenos de gentrificación y pauperización en cada metrópoli, es posible identificar algunas etapas comunes a una espiral de expulsión de personas marginadas. En mayor o menor grado, y no necesariamente en un mismo orden cronológico, la gentrificación se potencia cuando por lo menos una de las siguientes condiciones se presentan:

### 1.

Un barrio deteriorado (que puede ser un centro histórico) y ocupado, muchas veces de manera informal, por sectores marginales o en proceso de exclusión social, y del que están desapareciendo las clases medias y trabajadoras que habían vivido en el mismo, pasa por un proceso de renovación urbana. Se producen inversiones públicas para mejorar su conexión y acceso con el exterior, se rehabilitan edificios históricos, se construyen equipamientos educativos y culturales que le dan un valor simbólico y se abren nuevos espacios públicos. En estas medidas se incluyen dinámicas de “saneamiento”, que intensifican el control sobre el uso ilegal de inmuebles como viviendas y sobre residencias provisionales, al igual que controles de salud y seguridad.

Estas dinámicas tienen como consecuencia directa la expulsión de las poblaciones más excluidas, que se desplazan a otras zonas de la ciudad metropolitana más desprovistas de infraestructuras y servicios.

### 2.

El barrio empieza a ser poblado por otros sectores de población de mayor renta o posición social, y en especial con mayor reconocimiento social, pero con un modo de vida singular, como artistas y población del sector cultural, de movimientos sociales alternativos, del mundo empresarial y profesionales de la economía creativa. Éste acostumbra a ser el inicio de la rehabilitación social del barrio, de su revalorización en la configuración de la ciudad metropolitana, iniciándose, de esta forma, un proceso especulativo dado que la atracción de talento justifica la renovación mercantil de los barrios. La inversión pública para atraer talento y creatividad en barrios singulares se



> En **Beirut**, expulsada por el incremento del precio del alquiler en el barrio de Gemmayzeh, la comunidad artística se desplaza a Mar Mikhael, donde pasa a impulsar un nuevo proceso de gentrificación. La tipología arquitectónica de los edificios locales y la presencia de artistas en Mar Mikhael hizo que este barrio de ingresos medianos-bajos se convirtiera en el lugar de moda, dirigido a una clientela específica que aprecia la "autenticidad", junto a una vibrante vida nocturna.



Foto de Melhem Rizk

puede legitimar con la finalidad de hacer una ciudad creativa, mediante la compra de suelo y viviendas por parte de inversores privados, dadas las diferencias que se producen entre la compra y venta de suelo en el proceso de mejora del barrio y de cambio poblacional.

### 3.

Una vez eliminado el estigma de barrio deteriorado, éste ha perdido buena parte de la población excluida, concluyendo un significativo proceso de cambio poblacional. En ese momento, hablaríamos de un barrio accesible, dotado de singularidad o valor simbólico, donde acuden notorias inversiones en oficinas, apartamentos y hoteles turísticos, nuevas viviendas o rehabilitación de viviendas para niveles de renta medios o altos que incrementan el precio del suelo y del techo construido. A partir de ahí, se genera una espiral de inversión

y especulación que incrementa los precios de alquileres en los barrios, expulsando a la población de rentas bajas en un primer momento, y medias posteriormente. Éste es el llamado proceso de gentrificación cuyo máximo exponente conlleva la pérdida de población residente y la ocupación del barrio por las clases y sectores de renta alta, profesionales del denominado capitalismo global.

Cabe reiterar que las condiciones arriba descritas están concebidas como un modelo generalizado. Aunque no se identificarán todas las características descritas en la totalidad de los casos, el modelo permite detectar, por comparación, las características del proceso de una metrópoli concreta en un momento dado.

# Las dinámicas metropolitanas de la gentrificación

La capacidad de una metrópoli de incidir a nivel macro regional o internacional depende de su capacidad de atracción y ubicación de sedes de empresas e instituciones

**Las metrópolis son los nodos principales en los que se organizan los flujos de personas, capitales, mercancías e información que recorren el planeta.** Es por ello, que la economía y sociedad se organizan en un sistema internacional de ciudades en el cual el desarrollo de una región o megaregión viene determinada por el posicionamiento estratégico de sus ciudades en dicho sistema internacional de ciudades.

Con la emergencia de la denominada sociedad postindustrial y de servicios, apareció una tendencia a la vuelta de la actividad productiva no contaminante a la ciudad, y también del retorno de las clases de mayor renta. Este proceso se ha intensificado y extendido en lo que hoy se llama era info-global y el predominio de lo que se ha denominado economía y sociedad informacionales, como las ha definido Manuel Castells.

La capacidad de dirección o posicionamiento de una metrópoli en el sistema de ciudades vendrá dada por su capacidad de incidir en la dirección de estos flujos supra locales, y esta capacidad de dirección viene determinada por el número de sedes de empresas, entidades, e instituciones que toman decisiones económicas, culturales y políticas para un ámbito de actuación internacional o como mínimo superior al local o regional. El poder de una metrópoli, es decir, la capacidad de incidir a nivel macro regional o internacional en base a sus intereses o necesidades, depende de esta capacidad de atracción y ubicación de sedes.

Por otro lado, la ubicación de sedes en una ciudad, así como la calidad urbana y su capacidad de innovación depende, en buena medida, de los servicios avanzados que les proporcionan conocimientos y personal cualificado en aquellas áreas que son necesarias para su competitividad, pero son

externas a su función productiva principal, o no son de su especialización. Las sedes de empresas e instituciones, así como las empresas de servicios avanzados, buscan los centros de las metrópolis para ubicarse debido a tres razones: la accesibilidad de los centros, la existencia de equipamientos y servicios de mayor calidad, y el valor simbólico del centro por su identidad histórica y singularidad urbana que le proporciona estatus a las oficinas allí situadas.

Por estas mismas razones, los centros urbanos constituyen espacios buscados por los inversores de hoteles, alojamientos turísticos y apartamentos de lujo, lo que encarece por amplia e intensiva demanda el precio del suelo. El creciente incremento de precios conlleva un atractivo para los fondos de inversión en busca de mayores tasas de ganancia, que acuden masivamente a la compra-remodelación-venta de locales y viviendas en estas zonas céntricas. Consecuentemente, se genera una espiral de aumentos de precios y acelera la expulsión del vecindario.

Todo ello tiene como consecuencia la aparición del sentimiento de desarraigo ciudadano de la ciudad, o más concretamente de los centros de la metrópolis o de los centros de los municipios metropolitanos, y la privatización mercantil del espacio público en los barrios centrales. Asimismo, la sustitución poblacional de sectores de renta baja por sectores de renta más alta en los espacios centrales de las metrópoli acostumbra a generar un incremento de población vulnerada en otros barrios del mismo municipio o de otros municipios metropolitanos con población de menor renta, y con unos gobiernos locales con recursos inferiores para hacer frente a estos desafíos.

La **gentrificación** tiene como consecuencia el **desarraigo** ciudadano de los centros de la metrópoli y la **privatización** mercantil del espacio público en los barrios centrales

Según su grado de vulnerabilidad, la población expulsada puede:

- actuar como "gentrificadora" en barrios centrales de otros municipios metropolitanos
- verse obligada a desplazarse a zonas cada vez más periféricas



## Respuestas reivindicativas

Dados los amplios procesos de expulsión de las clases populares en los centros urbanos de las metrópolis en todo el mundo, el concepto de gentrificación se ha generalizado a la vez que banalizado su aplicación, dando como resultado, en no pocas ocasiones, una inadecuada formulación de las políticas públicas y de los sistemas de gobernanza entre los actores urbanos y metropolitanos para poder impactar en el mismo. No pocas ciudades han intentado combatir la desertización, que denominaban "gentrificación" de la población residente, frenando sólo los alojamientos turísticos, lo que ha provocado la compra de inmuebles y su transformación en residencias de lujo dirigidas a la

denominada clase dirigente global, o a las clases de renta alta de proximidad. Es decir, queriendo combatir la supuesta "gentrificación", lograron una efectiva gentrificación a nivel global.

Los ciclos de gentrificación y pauperización rompen con el modelo de mixtura cultural, social y funcional al que aspira una metrópoli equitativa, equilibrada y sostenible: en este ideal, deberían convivir los espacios de residencia, producción, comercio, ocio y libre circulación ciudadana, en el conjunto de los barrios y municipios. Por esta razón, los impactos de la gentrificación han sido objeto de reivindicación de los movimientos urbanos que quieren recuperar la ciudad en



**Los ciclos de gentrificación y pauperización rompen con el modelo de mixtura cultural, social y funcional al que aspira una metrópolis equitativa, equilibrada y sostenible**

su conjunto como un espacio público, como un bien común o compartido por el conjunto de la ciudadanía.

Los barrios con mayores desigualdades sociales y en proceso de guetización reclaman el derecho a la ciudad, que significa no solamente luchar contra la expulsión vecinal, sino también garantizar los equipamientos públicos suficientes para satisfacer las necesidades sociales de todas las personas en una escala humana de proximidad, diseñar las calles desde la óptica de la seguridad de las personas, con prioridad peatonal y mayor visibilidad, y romper con la división estanca entre espacio público y espacio privado, generando espacios intermedios que favorezcan la construcción de redes y espacios de uso comunitarios para potenciar la socialización de los cuidados.

En los casos en que la gentrificación ha sido frenada, la presión social ha jugado un rol muy importante para que la administración formulara políticas de

renovación urbana dirigidas tanto a garantizar la igualdad de oportunidades de la población residente, como a avanzar hacia un espacio metropolitano con mayor heterogeneidad en la composición social (mixtura social) y en las funciones urbanas en los barrios (mixtura funcional).

Por todo ello, es necesario reivindicar el derecho a la ciudad y también al barrio, pero es preciso garantizar estos derechos a nivel de ciudad metropolitana. No en sentido de ubicación de toda la vida en un municipio o barrio, porque ello, aparte de obstaculizar las políticas frente a la gentrificación y pauperización-guetización, plantea una reivindicación que es completamente extraña a la vida cotidiana de la ciudad que cambia habitualmente de barrio y vivienda. Y en especial al modo de vida de las diferentes generaciones que han vivido en las ciudades que han cambiado de residencia por cuestiones de necesidad pero también de oportunidad.

> Durante años **Berlín** tuvo una política de regulación del alquiler. El fin de esta regulación ha comportado un encarecimiento del mercado de alquiler a los barrios más centrales, al cual la sociedad civil ha reaccionado.



# Nuevas centralidades, vivienda pública y diversidad

**La estrategia de nuevas centralidades es una política que interesa al conjunto de los municipios del territorio metropolitano**

Hoy ya no se trata de una sola metrópoli o área metropolitana, sino de sistemas de ciudades y metrópolis que forman mega regiones, es decir, agrupaciones urbanas supranacionales conectadas por sistemas de transporte avanzados y tecnologías digitales, que han creado una nueva infraestructura urbana transnacional e incluso planetaria. Según R. Florida, las 40 principales mega regiones representan el 66% de la actividad económica mundial y un 85% de la innovación tecnológica y científica. Una metrópoli que quiera tener un papel en la mega región o mega regiones en las que se inserta, deberá sin duda disponer

de un espacio internacional para dar cabida a las nuevas actividades económicas, residenciales, pero también educativas y culturales de la ciudadanía global.

De ahí, una de las cuestiones que se plantea es: ¿Es posible impulsar la internacionalización de las metrópolis sin provocar la gentrificación-guetización? Sí, siempre que se disponga de una política de generación de nuevas centralidades en un espacio suficientemente amplio, para que el incremento del coste del suelo se distribuya en el territorio. De este modo, no sólo se permite sino que se facilita la diversidad de funciones a lo largo

> En **Barcelona** se ha aprobado la obligación a las promotoras inmobiliarias a destinar un 30% de las obras nuevas o grandes rehabilitaciones a vivienda asequible. Estas viviendas estarán en cualquier parte del tejido urbano, también en el tejido consolidado y céntrico. Además, el Ayuntamiento dispone del derecho de tanteo y retracto de estas nuevas viviendas protegidas a un precio muy inferior que el de mercado, de manera que puede convertirlas en viviendas públicas céntricas







> **Viena** tiene uno de los presupuestos más altos del mundo dedicado a la vivienda. El 32 por ciento de todas las viviendas de alquiler pertenecen a la comunidad y el 26 por ciento son propiedad de organizaciones sin fines de lucro que permiten mantener el alquiler a precios moderados.

**Las políticas de vivienda pública deben tener como objetivo la mixtura social y funcional en cada uno de los barrios de la ciudad**

del espacio urbano, y se promueve, una diversidad de ofertas de vivienda, especialmente, la generación de parques de vivienda asequible en las zonas de nueva centralidad.

La estrategia de nuevas centralidades exige un planteamiento espacial de todo el territorio metropolitano, y es una política que interesa a la gran mayoría de los municipios de conurbación urbana, por tanto, es posible aprobar y desarrollar un plan director compartido de nuevas centralidades y de espacios con múltiples usos urbanos, que puedan impulsar los gobiernos locales en sus municipios.

Es evidente que las nuevas centralidades deben ser espacios accesibles, de calidad y con valor simbólico para ser atractivos a las inversiones de centralidad. Este último valor se genera a través de inversión en patrimonio cultural o histórico para que origine identificación o proyección. Estas nuevas centralidades

deben concebirse como un espacio integrado en unos barrios que permita la combinación o mezcla de usos residenciales, comerciales, productivos y educativos culturales en la perspectiva del desarrollo sostenible, y por supuesto, la creación de un parque de vivienda pública de alquiler para que los gobiernos locales puedan regular con flexibilidad las diferentes fases de los procesos centrífugos y centrípetos.

Una amplia política de vivienda asequible puede hacerse en zonas de nueva centralidad. Esto incluye vivienda pública, vivienda privada regulada (por debajo de los precios del mercado) y la coproducción social de alternativas residenciales mixtas. En zonas céntricas ya consolidadas son difícilmente asumibles grandes actuaciones urbanísticas por los costes de financiación de estas inversiones públicas y se plantean actuaciones más aisladas, pero que no dejen de promover la mixtura.



La combinación de nuevas centralidades y parques de vivienda pública deben tener como objetivo la máxima heterogeneidad social y de usos del suelo de cada uno de los barrios de la ciudad, como factor de creatividad y cohesión social y sostenibilidad, debiendo ser acompañadas de políticas urbanas que proporcionen igualdad de oportunidades.

Una municipalización del suelo sin duda sería una medida de gran efectividad, pero en la mayoría de las ciudades ésta es de una alta complejidad por dos razones. La primera, para poder realizar una expropiación de suelo en una zona urbana consolidada y céntrica sería necesaria la aportación de elevados fondos, y si se

hiciera, por motivos de interés general, a bajo precio o precio cero, habría una movilización insostenible dado que la propiedad del suelo en las ciudades está muy fragmentada, y afectaría a un gran número de ciudadanos y ciudadanas. Es mucho más sencillo realizar una planificación de suelo público antes de que éste pase a ser calificado como urbanizable. Como vemos, la municipalización de suelo urbano consolidado es una cuestión muy compleja. Aun así, se pueden explorar herramientas como la municipalización progresiva de suelo en tiempo diferido, para conseguir el objetivo y que sea económicamente más viable, a cambio de fijar un horizonte temporal más amplio.

## Recomendaciones

**En conclusión, para afrontar con éxito los procesos de gentrificación y pauperización, sin perder posición en el sistema global, las medidas más generalizables a ser aplicadas de manera combinada y complementaria por la mayoría de gobiernos locales que actúan en el nivel metropolitano serían:**

- Disponer de un plan director metropolitano que impulse nuevas centralidades y la producción de parques de vivienda de alquiler social a nivel del territorio metropolitano.
- Delimitar áreas de conservación y rehabilitación del conjunto de la metrópolis para poder establecer el
- derecho de preferencia por parte de la administración en la compra de inmuebles y viviendas en estas áreas establecidas. Establecer programas específicos para estas áreas con el objetivo de detectar malas praxis de las partes propietarias con la población más vulnerable y desarrollar acciones punibles y sociales.
- Promover la compra pública de viviendas, y en general de suelo, para poder regular los movimientos de población dando prioridad al mantenimiento de la residencia en el barrio.
- Establecer el inventario de pisos vacíos e impedir las transacciones de edificios no rehabilitados.



Disponer de estudio de impacto en los alquileres, en el proceso de reforma y rehabilitación de los barrios.

- Fijar un porcentaje de alquiler social en las promociones privadas de viviendas, con regulación del mercado privado.
- Fomentar la coproducción social de vivienda con cooperativas y entidades del tercer sector.
- Erradicar o sustituir las prácticas especulativas que se generan en el mercado de suelo urbano.
- Aprobar ordenanzas municipales y metropolitanas que delimiten el porcentaje entre vivienda residencial y transitoria o turística, regulando la distribución territorial de los diferentes tipos de alojamiento turístico. Vigilar y aplicar tales ordenanzas estrictamente para limitar la actividad turística en los barrios en proceso de amplia gentrificación.
- Realizar las modificaciones legales necesarias para el fomento de viviendas sociales y de protección del comercio tradicional, mediante la cesión de usos del suelo público y la dotación de avales financieros al tercer sector y entidades de economía social y solidaria.
- Modificar impuestos sobre la vivienda, para la recuperación de los pisos vacíos y ofrecerlos en alquiler o venta, o bien reducir o bonificar el impuesto a la propiedad del inmueble para facilitar su salida en la bolsa de viviendas de alquiler social o su cesión de uso al tercer sector. En esta medida, se debe tener en cuenta el incremento del valor de mercado de las viviendas y locales de los barrios colindantes.
- Mantener y ampliar la oferta de viviendas, incluyendo siempre una parte de vivienda subsidiada por la administración pública, para proteger la función residencial del barrio. O a través de la modificación de la densidad de los inmuebles según acuerdos con la propiedad, tales como: la división de pisos grandes y la reconversión de locales vacíos en viviendas.
- Gestionar la inversión y subvenciones municipales para frenar la subida de alquileres, dotándose de instrumentos legales para establecer un precio de referencia de la vivienda en los barrios.
- Distribuir los costes de financiación de la reforma del barrio entre las partes propietarias de vivienda y comercio, y subvencionar dicho coste a condición de un compromiso para limitar el alza de los alquileres, o la venta.
- Facilitar el descenso de las actividades comerciales a pie de calle en todos los barrios de la metrópoli.
- Aplicar medidas contra el asedio practicado por fondos de inversión al vecindario de los inmuebles para lograr su venta, tales como amenazas de afectaciones por obras, ruidos, etc.
- Reconocer el patrimonio urbano de los comercios tradicionales de barrio y proteger sus aspectos más emblemáticos.



**En síntesis, las recomendaciones tienen en cuenta el concepto de vivienda asequible en su sentido más amplio, que permite la articulación con una diversidad de agentes:** aparte de la vivienda pública, se debe contar también con la vivienda privada regulada (por debajo de los precios del mercado) y la coproducción social de alternativas residenciales mixtas, no puramente gubernamentales, pero tampoco meramente lucrativas.

Dichas recomendaciones son simplemente una muestra de medidas que o bien han estado realizadas o han sido estudiadas por los gobiernos de las metrópolis, y que pueden tener una incidencia importante como medidas complementarias para afrontar los procesos de gentrificación, pero no son exhaustivas. El debate sobre la gentrificación y pauperización de las metrópolis debe

mantenerse abierto, especialmente para afrontar y revertir casos de gentrificación avanzada.

Finalmente, otro factor incuestionable es que el derecho a la vivienda, la seguridad de la tenencia y el acceso a los servicios de las mujeres y los hombres de renta baja, en todas sus identidades intersectoriales, deben ser una prioridad para los gobiernos metropolitanos. Por lo tanto, sea cual sea la medida a aplicar, se hace necesario un análisis interseccional para una mejor comprensión de las discriminaciones que se superponen en las complejas realidades de las necesidades de las poblaciones marginadas. Así, además de la clase socioeconómica, determinaríamos otras categorías sociales de discriminación como el origen, el padecer una tipología de discapacidad, la etnia, la edad o el género, entre otras.

## Bibliografía

- Bravo, D. "Por un urbanismo que sitúe las personas en el centro" en Barcelona Metròpolis nº 98 (2016).
- Castells, M. *La Ciudad informacional* (Madrid, ed. Alianza, 1995)
- Florida, R. *w* (Barcelona, ed. Pòrtic, 2009)
- Harvey, D. *Las ciudades rebeldes* (Madrid, ed. Akal, 2013).
- Lees, D. et al. *Gentrification* (London, Routledge ed. 2007).
- Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.) *El mercado contra la ciudad* (Madrid, ed. Traficantes de sueños, 2015).
- Pascual Esteve, JM. *Las ciudades ante el cambio de era* (Barcelona, ed. Hacer, 2016).
- Smith, N. La nueva frontera urbana. *Ciudad revanchista y gentrificación* (Madrid, ed. Traficantes de sueños. 2012).
- Sorando, D. Ardura. A. *First we take Manhattan* (Madrid, ed. Catarata, 2017).
- UN-Habitat. (2006). State of the World Cities Report. The Millennium Development Goals and Urban Sustainability: Thirty Years of Shaping the Habitat Agenda. (London, Earthscan).

## Sobre el autor

---

**Josep Maria Pascual Esteve** es Doctor en Sociología por la Universidad de Barcelona. Máster oficial universitario en Análisis Político por la Universitat Oberta de Catalunya y licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Autónoma de Barcelona, es director de Estratègies de Qualitat Urbana, un equipo especializado en el desarrollo de instrumentos y metodologías al servicio de la gobernanza. También es presidente de la Fundación Ciudadanía y Buen Gobierno, miembro fundador y coordinador de la Asociación África-América-Europa de Regiones y Ciudades (AERYC) y profesor invitado de diferentes universidades españolas y de Latinoamérica. Ha sido consultor de Naciones Unidas y ha participado en el asesoramiento, elaboración y evaluación de más de 100 estrategias urbanas y regionales en Europa, África y América Latina. Fruto de estos trabajos de investigación y acción ha publicado ocho libros y ha coordinado otros diez sobre planificación, gestión estratégica de ciudades y regiones y elaboración de políticas públicas.



**Dr. Josep Maria Pascual Esteve**

Doctor en Sociología por la Universidad de Barcelona

Las informaciones y opiniones expuestas en la presente publicación son las propias de su autor(a) y no reflejan necesariamente la opinión institucional de la Asociación Mundial de las Grandes Metrópolis (Metropolis). Ni la Secretaría General de Metropolis ni nadie que actúe en nombre de la asociación podrán ser considerados responsables del uso que pueda hacerse de los contenidos de esta obra.

Esta obra está licenciada bajo la Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional. Para ver una copia de esta licencia, visite: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



Con el apoyo de:



Edición:  
Enero 2019

Esta publicación contribuye a la implementación de los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible:



---

### Secretaría General

Avinyó, 15. 08002 Barcelona (España)

Tel. +34 93 342 94 60

Fax: +34 93 342 94 66

[metropolis@metropolis.org](mailto:metropolis@metropolis.org)

[metropolis.org](http://metropolis.org)

**#MetroGovernance**