

Getsemaní: Turismo, desplazamiento y otras facetas de la gentrificación

Lisandro Castañeda Salazar¹

Resumen

En este artículo se analiza la gentrificación del barrio Getsemaní, en la ciudad de Cartagena de Indias, a partir de la orientación turística que asumió la ciudad como una vitrina arquitectónica para Colombia y el mundo. Desde un enfoque cualitativo y con base en las teorías del *rent-gap* o diferencia potencial de renta, la gentrificación y desigualdad social de Neil Smith y David Harvey, y la teoría basada en la demanda de David Ley, este artículo busca entender de manera crítica el proceso de gentrificación, más allá de la transformación del espacio urbano. Para ello, se emplearon diversas herramientas investigativas como entrevistas a actores locales, la observación de las dinámicas sociales del barrio, la revisión documental de los Planes de Ordenamiento Territorial, registros fotográficos y cartográficos. Los resultados evidencian una correlación directa entre las políticas implementadas desde los años setenta, dirigidas al desarrollo turístico y urbanístico que derivaron en el proceso de gentrificación. El cambio en los usos del suelo, el impacto producido por la reubicación del mercado central y la construcción del centro de convenciones se convierten en la génesis del proceso de regeneración urbana en el sector con resultados positivos en el aspecto físico espacial, que a su vez producen de manera contundente el inicio del desplazamiento poblacional.

Palabras clave: Gentrificación, Regeneración Urbana, Desplazamiento, Turismo.

Abstract

This article analyzes the gentrification of the neighborhood in the city of Cartagena de Indias, from the tourist orientation that assumed the city as an architectural showcase for Colombia and the world. From a qualitative

approach and based on rent-gap or potential income differential theories, gentrification and social inequality by Neil Smith and David Harvey, and demand-based theory by David Ley, the process of gentrification, beyond of the transformation of urban space. For this purpose, various investigative tools were used, such as interviews with local actors, observation of the social dynamics of the neighborhood, documentary revision of Territorial Planning Plans, photographic and cartographic records. The results show a direct correlation between policies implemented since the 1970s, aimed at tourism and urban development that led to the process of gentrification. The change in land use, the impact of the relocation of the central market and the construction of the convention center become the genesis of the urban regeneration process in the sector with positive results in the spatial physical aspect, which in turn they strongly produce the beginning of population displacement.

Key Words: Getsemaní, Gentrification, Urban Regeneration, Displacement, Tourism.

¹ Arquitecto con especialización en Gerencia de Obras Civiles, Gestión Territorial y Avalúos. El presente artículo científico surge como resultado del proceso de investigación realizado para optar el título de Magister en Planeación para el Desarrollo de la Universidad Santo Tomás de Bogotá y contó con la asesoría del Mg. Francois Xavier Tinel, docente del programa.

INTRODUCCIÓN

Desde fines del siglo XX, los procesos de regeneración urbana han caracterizado el desarrollo urbanístico de los centros históricos de algunas ciudades latinoamericanas (Janoschka, M. & Sequera, J., 2014). Está claro que la regeneración urbana no significa solamente una transformación arquitectónica del espacio que busca embellecer calles, plazas y restaurar el patrimonio histórico y cultural de dichos centros, es también un proceso social violento a través del cual se reubica, por no usar el término de “desplazamiento”, a los habitantes tradicionales de la zona en otro lugar. Empero, el término de regeneración urbana da solamente cuenta de una cara de la realidad, la de la transformación del paisaje; por ello, se habla también de la gentrificación que alude al proceso a través del cual se desplaza paulatinamente a la población original de un sector o barrio por otra de un mayor poder adquisitivo.

Gestemaní, barrio de la ciudad de Cartagena de Indias, está ubicado en el corazón de la ciudad amurallada ilustración 1. Se convierte en un caso de estudio interesante para dar cuenta de los procesos de transformación urbana y desplazamiento de los habitantes del sector. En la época colonial, en el centro de Cartagena de Indias, se alojaba la clase aristócrata y en su alledaño Getsemaní habitaban los cortesanos, militares, servidores, artesanos de la época colonial; grupos de resistencia al régimen español como “los Lanceros de Getsemaní”; hombres destacados como el almirante José Prudencio Padilla y el escritor Manuel Zapata Olivella. Pasar de ser un lugar lúgubre², a uno de los principales atractivos turísticos de la ciudad no es un hecho fortuito, sino el resultado de las políticas implementadas a partir de la reubicación del “mercado público³” a finales de los años setenta y afianzadas con la declaratoria de patrimonio histórico de la humanidad de la UNESCO en (1984)⁴. Así, bajo el mandato de Manuel Domingo Rojas Salgado (1989), se inició el despliegue de una serie de políticas tendientes a la regeneración de los espacios amurallados en la ciudad de Cartagena, particularmente el Centro histórico y su alledaño Getsemaní.

² Entrevista a Martín Morillo, autor de Getsemaní Patrimonio Inmaterial Vivo del Centro Histórico de Cartagena de Indias. En ella se narra el estado de Getsemaní en los años ochenta. 2015

³ El mercado de Getsemaní, nunca ostentó este nombre, en Cartagena siempre fue simplemente “el mercado público” Rizo (2012). Historia del Centro de Convenciones de Cartagena. Gestación y nacimiento. p. 43.

⁴ Ver Declaratoria Patrimonio Histórico de la Humanidad por la UNESCO, *Convention concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage* World Heritage Committee, Eighth Ordinary Session, Buenos Aires, Argentina, 29 October-2 November 1984. Recuperado de: <http://whc.unesco.org/archive/1984/sc-84-conf004-9e.pdf>

Ilustración1: Plano del Centro histórico y Getsemaní



Fuente: Google Maps, Consulta: 31 de enero de 2017.

En dicho gobierno, se formuló un Plan de Desarrollo (1989) que introduce elementos importantes como la división político administrativa de la ciudad, esto se complementa con la normativa urbana de comienzos de los años noventa que reglamentó la conservación y el desarrollo de las construcciones, con el objeto de preservar las tipologías arquitectónicas, la recuperación del espacio público y la creación de un corredor turístico” que articulará a Getsemaní con el centro histórico. En este marco, el presente trabajo busca comprender ¿cómo, a raíz de la voluntad de regenerar el espacio urbano e ir ampliando la oferta turística, teniendo en cuenta la saturación de población flotante del centro histórico, se dio el proceso de gentrificación en el barrio Getsemaní?

Conceptos claves para la investigación

¿Qué es la gentrificación?

El concepto de gentrificación⁵ surge en la década de los sesenta en Europa y se desarrolla en las tres décadas siguientes. Ruth Glass, socióloga británica, fue quien utilizó por primera vez este término para describir los procesos de desalojo de las clases populares del centro de Londres por poblaciones de mayor ingreso. Luego, a inicios de la década del ochenta, en el Oxford American Dictionary, podía leerse que la gentrificación es el “movimiento de las familias de clase media en

⁵ “El término explicaba la reubicación de una población existente por los conocidos como gentrys, neologismo derivado de la palabra inglesa *gentry*, la clase aristócrata inglesa. Aunque el término lo introdujo Glass, el fenómeno era preexistente, como nos recuerda Clark (2005: 260). La Haussmanización, por ejemplo, en el París de Napoleón III, tiene características similares (Smith, 1996): se demolieron grandes áreas centrales de París donde residían clases populares y en su lugar se construyeron boulevares y residencias exclusivas (Harvey, 2008a). Otros casos, como la demolición de barrios enteros en los cincuenta del siglo XX en Boston, Londres o Nueva York, reemplazados por modernas viviendas, fueron tratados también como ejemplos previos (Gale, 1984)”.

las áreas urbanas que causa incrementos en los valores de propiedad que tienen efectos secundarios sobre las familias pobres”. Sequera (2013 p.31).

Entre las primeras teorías de esa década, cabe destacar la de Smith (1982, p. 139), quien lo delimita como “el proceso por el que los barrios residenciales de la clase trabajadora son rehabilitados por compradores de casa (homebuyers) de clase media, propietarios y desarrolladores profesionales”. El mecanismo central gentrificante es la rent-gap o diferencia potencial de renta y se explica como el valor diferencial del suelo de los sectores entre el momento en que se encuentran deprimidos, presentando una renta baja y el momento en el que por cambios promovidos por políticas públicas que resultan fundamentales para el proceso en estos sectores, comienzan a tornarse comercialmente atractivos para la inversión.

A comienzos de los años setenta el estancamiento económico y las movilizaciones sociales frenan el impulso de los modelos expansivos en las ciudades, las primeras manifestaciones de la gentrificación se encuentran en Londres y en algunos países Europeos en centros históricos y, a diferencia de los latinoamericanos, en barrios obreros y zonas industriales, generando cambios significativos en los mapas de renta de las ciudades (Castrillo, M., Matesanz, A., Sánchez Fuentes, D., Sevilla, A., 2014).

En países latinoamericanas como Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Cuba y Ecuador, la intervención se ha realizado en los centros históricos, presentando de manera común la expulsión de los habitantes de bajos recursos, la alteración del perfil urbano, el aumento significativo en el valor del suelo así como el fenómeno de la boutiquización (Carrion, 2007)⁶.

Por otra parte, las principales causas la gentrificación se hallan en los cambios económicos; la teoría de la oferta permite entender cómo cierta clase de profesionales, de altos ingresos, generalmente jóvenes, solteros o parejas sin hijos, con un buen nivel de formación académica, en contraposición con los habitantes del sector (Lees, Slater y Wyly 2008; Ley 1978), acceden al territorio, con el afán de ubicarse cerca de los centros laborales urbanos en ciudades postindustriales o posfordistas. Este fenómeno es más evidente en países desarrollados. Así, el alto poder adquisitivo de los nuevos inquilinos presiona el alza de niveles de vida que no puede ser asumido por los residentes tradicionales, viéndose abocados al desplazamiento; a su vez, las intervenciones realizadas puntualmente en algunas edificaciones marcan diferencias importantes con otras que no pueden ser transformadas, acentuando su devaluación. Así, el patrimonio arquitectónico se toma como un pretexto para atraer a las élites locales y de clase media de vuelta al centro histórico de la ciudad (Hiernaux, 2006, p. 27- 41). En Getsemaní, se evidencian cambios significativos, pasando de ser un barrio “asociado a la delincuencia, drogas, prostitución, donde vivían algunos maleantes de la ciudad humilde y degradado”⁷, con ciertos conflictos de tipo social, a un barrio atractivo para la inversión foránea de nacionales y extranjeros, para así convertirse en un sector interesante para el desarrollo turístico de Cartagena de Indias, frecuentado por personas con alto capital económico y diferentes culturas. A partir de la apertura económica del gobierno

⁶ El término de “Boutiquización” es explicado por Fernando Carrión como la transformación de antiguos inmuebles en hoteles, restaurantes de comida extranjera, comercio de souvenirs, boutiques de ropa vintage, etc.

⁷ Entrevista a Luis Alberto Higueta en 2016. Comerciante independiente de Getsemaní.

de Cesar Gaviria (1990), conocida como el inicio de la era neoliberal, las nuevas concepciones de ciudad como potencial económico acentúan el proceso gentrificante en el territorio. Lo que nos lleva a interpretar la gentrificación no solo como el desarrollo efectivo del control de algún recurso o la centralidad espacial y el servicio producido por su uso como mercancía exclusiva renta monopolista, según Harvey (2007, p. 419), sino también como un proceso en el que intervienen toda una serie de capitales, además del económico, el cultural, el relacional, el simbólico. (Janoschka, M. & J. Sequera, 2014, p.11).

La Regeneración Urbana

En el abordaje de la definición de regeneración urbana es preciso realizar la diferenciación de conceptos similares con los que se confunde ya que tienen alcances diferentes tales como los de rehabilitación urbana y renovación urbana.

El concepto de *rehabilitación urbana* nace en Europa a mediados de los años setenta y tiene como objetivo primordial la conservación del patrimonio arquitectónico entendido como una manifestación de la expresión cultural (Torres 2014). En los sectores del centro histórico de Cartagena y Getsemaní, el concepto fue aplicado mediante trabajos realizados en las murallas y en los espacios públicos. Por ejemplo, la carta de Rehabilitación Urbana Integrada de Lisboa de 1995 consiste en una estrategia de gestión urbana para recualificar la ciudad existente a través de múltiples intervenciones destinadas a valorizar su potencial social económico y funcional a fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes; ésta se da en términos de revitalización física, buscando salvaguardar el patrimonio social manteniendo la población raizal en el sector e incentivando la llegada de nuevos habitantes. El objetivo final anunciado es el de mejorar de manera significativa la calidad de sus construcciones patrimoniales.

El concepto de renovación urbana, hace referencia a “un proceso continuo y coordinado de desarrollo, mantenimiento y reemplazo de las partes estructurales de la ciudad” (Miles, 1950). Este concepto se aplica a la renovación de la edificación equipamientos e infraestructura de la ciudad necesaria a consecuencia de su vetustez. Por otra parte, la renovación urbana “se define como un esfuerzo deliberado por cambiar el ambiente urbano por medio de un ajuste planificado y a gran escala de las áreas urbanas exigentes” (Grebler, 1965, p. 13). La renovación se puede considerar como un proceso constante de mejoramiento, el cual debe considerar todos los elementos involucrados en su entorno; toma como punto de partida la modificación del espacio urbano y los elementos emergentes del mismo y se implementa mediante políticas gubernamentales.

De otra parte, la regeneración urbana encuentra su génesis en el concepto de generar, es decir germinar de nuevo; así, la regeneración se constituye en el proceso de implementación de las soluciones que buscan erradicar las causas que producen deterioro tanto en la malla urbana como de la estructura social, representada por lo general en cinturones de miseria, delincuencia, drogas y prostitución, entre otros. Proponiendo de una manera integral programas que atiendan y den solución a los diferentes factores que componen su origen (bien sea de carácter físico, social, económico o ambiental), la regeneración urbana define de manera integral la solución a problemas urbanos que “tiene por objeto lograr una mejora duradera en las condiciones económicas, físicas, sociales y medioambientales de una zona que ha estado sujeta a cambios”. (Roberts, 2008, p. 9).

Finalmente, se podría decir que los procesos de gentrificación y regeneración urbana se encuentran relacionados entre sí y obedecen a cambios en dinámicas sociales, resultados de un tipo de políticas urbanísticas, aplicadas en el territorio, que generan fragmentación, polarización social y se expresan finalmente en desplazamiento.

Getsemaní y sus dinámicas socio culturales desde una perspectiva histórica.

El primer asentamiento del territorio fue conformado por los indios Calamaríes en el siglo XV (Díaz & Paniagua, 1993), a la llegada de su fundador Pedro de Heredia. En el siglo XVII, Cartagena se consolida como un puerto destacado en el comercio de esclavos y Getsemaní se integra al centro histórico como el arrabal del mismo. Junto con la llegada desde Cuba de Pedro Romero (amediaados de 1770), los getsemanísenses de la época se muestran como los gestores de la independencia colombiana, lo que da cuenta del carácter de sus habitantes (Morillo, 2013, p. 53-61).

A comienzos del siglo XIX, llegan inmigrantes de Siria, el Líbano y se asientan en las calles Larga y Media Luna, se inaugura del mercado público, se instalan ocho teatros y se construye el parque del centenario y el camellón de los mártires, en conmemoración de los cien años de la independencia; estas obras se convierten en importantes espacios de encuentro y tertulia para los cartageneros (Ballestas, 2008).

La década de los años setenta marca un hito importante en el proceso de desarrollo de la ciudad ya que en el mandato del presidente Carlos Lleras Restrepo y el mandatario local Arnulfo de La Espriella, se financia el proyecto de regeneración urbana más importante del centro histórico mediante la erradicación del barrio Chambacú, la financiación de la vía Santander y la restauración del Centro histórico de la ciudad; de alguna forma, para este entonces, la ciudad daba importantes muestras de su potencial turístico.

En los años ochenta, se produjo un paulatino proceso de marginalización del barrio⁸, con la desaparición progresiva de las actividades culturales en los teatros, la suspensión de actividades recreativas en el parque del Centenario y el cierre del mercado público; así, “en esta época se alojaban en el barrio reconocidos delincuentes como Samir Beetar. Con el desorden creciente del mercado público, las calles Larga y del Arsenal, comenzaron a descomponerse y a formar el ambiente delincuencial vivido en los años ochenta” (Chica, 2012, p. 39). En esa década, se acentuó la inseguridad, el tráfico de estupefacientes y la prostitución por lo que era muy difícil transitar por Getsemaní. Este lugar representaba una zona roja en la cartografía urbana, por cuenta del número significativo de moteles como “El Cazador, Londres y El Monte Real, bares y cantinas de mala muerte ocupados por prostitutas y delincuentes” como lo relata “Anabel” una prostituta de la época que se apostaba en la calle de la Media Luna en su relato a la revista Vice (Goyeneche, 2016, p. 23).

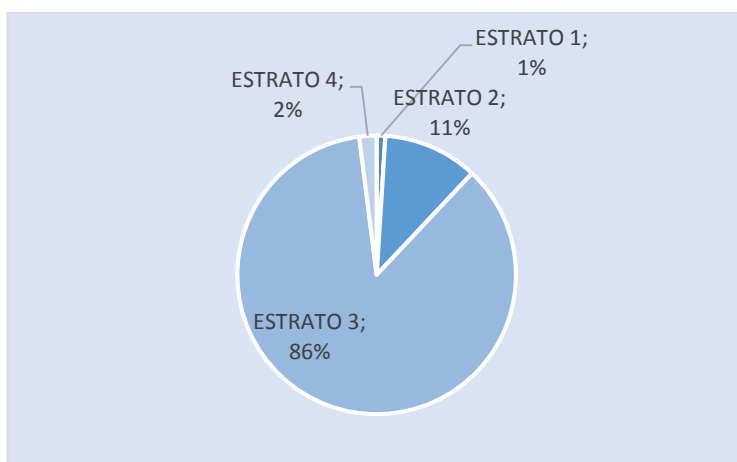
En la década de los noventa se da inicio a los procesos de regeneración urbana en el barrio, con la intervención de las fachadas y de algunas construcciones de manera integral y comienzan a llegar

⁸ Entrevista a Iván Eduardo Sánchez Borja en 2016.

de manera paulatina inmigrantes extranjeros, mostrando su interés por el sector. Avanzan una serie de procesos que operan de manera simultánea como la renovación de las edificaciones que contribuye al desarrollo de la oferta hotelera, el incremento de la inversión nacional y extranjera en la zona así como el desarrollo de la oferta comercial en el sector. Los fenómenos mencionados aceleran el proceso de valorización del suelo y generan el éxodo de los primeros getsemanícenses⁹.

Así, en la alborada del siglo XXI, Getsemaní pasó de ser un lugar peligroso y poco frecuentado, incluso por los mismos cartageneros a un lugar en donde confluyen turistas locales y extranjeros de diversas condiciones socioeconómicas, en el que pueden encontrar una variedad de lugares para el hospedaje, hoteles de cinco estrellas, hoteles boutique, hoteles de paso con diversidad tarifaria así como como bares, restaurantes y discotecas. En el año 2013, la Fundación Subliminal realizó un estudio de caracterización poblacional del barrio Getsemaní y se determinó que el 86% de los habitantes raíces pertenecen al estrato 3, el 11% al estrato 1, el 2% al estrato 4 y el 1% al estrato 1 Ilustración 2. De igual manera muestra que los ingresos de las familias nativas el 61% tienen ingresos de apenas un salario mínimo, entre uno y dos salarios mínimos el 16% de las familias, menos de un salario mínimo el 20% de las familias y con más de tres salarios mínimos apenas el 3% de las familias. Ilustración 3. Lo anterior da cuenta de la permanencia en el sector una pequeña muestra de sus pobladores raíces, mostrando las condiciones desfavorables frente a las presiones socioeconómicas a que han sido sometidos.

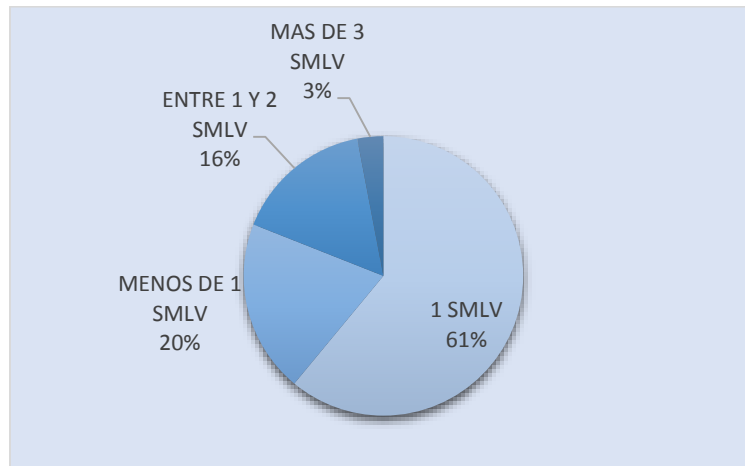
Ilustración 2: Estratificación de las familias Nativas de Getsemaní



Fuente: Estudio Fundación Subliminal 2013

⁹ Entrevista a Martin Morillo en 2015.

Ilustración 3: Ingresos monetarios de las familias nativas de Getsemaní



Fuente: Estudio Fundación Subliminal 2013¹⁰

Investigar Getsemaní: recorrer su territorio

Este proceso de investigación surge, desde la mirada de un observador externo, aún poco consciente de las complejas dinámicas territoriales que caracterizan a esta parte del lienzo amurallado, de la inquietud relativa al origen del alto valor del suelo en Getsemaní. La investigación se desarrolló entre los años 2015 y 2016 y permitió identificar a un territorio diverso, en donde contrastan edificaciones y habitantes de diversa índole. En efecto, recorrer un territorio no es solamente caminar por sus calles y apreciar su arquitectura, sino aprender a conocer su historia, hablar con su gente: sus habitantes, comerciantes, ex habitantes, población flotante, etc. En primera instancia, se llevó a cabo una revisión bibliográfica de diversos autores en relación con el tema de la gentrificación, posteriormente se realizó un estudio documental entre los que se destacan el Plan de Ordenamiento Territorial (POT vigente año 2000) y diversos escritos referentes a Getsemaní y Cartagena de Indias. De igual manera, se realizaron registros fotográficos y cartográficos, que permitieron conocer, contextualizar y analizar los principales procesos socio-espaciales que acontecieron en el área de estudio y que dieron lugar al desarrollo de procesos de gentrificación. También, se trabajó con notas periodísticas publicadas por diferentes medios, principalmente por los diarios El Universal, El Heraldó, El Tiempo y El Espectador, los periódicos locales más relevantes, la revista Vice, con el fin de entender la conformación histórica del barrio, dinámicas sociales, así como los patrones de asentamiento de sus habitantes. Así, como parte del trabajo de campo, se realizaron entrevistas cortas y/o conversaciones informales con distintas personas que aportaron información valiosa sobre la temática: la interacción con los interlocutores a través de estos encuentros permitió comprender el sentido y significado de los cambios ocurridos en torno al sector de Getsemaní y su contexto inmediato. Por último, la observación durante el periodo de tiempo comprendido entre 2015 y 2016, posibilitó detectar los contextos y situaciones en los cuales se expresan, generan los universos culturales y sociales en torno a la gentrificación. Esta herramienta facilitó la reconstrucción histórica en virtud de un proceso reflexivo entre

¹⁰ Fundación Subliminal 2013 “Memorias de la libertad 3” Habla Getsemaní barriada. Proyecto del Ministerio de Cultura en convenio con la Fundación Subliminal

investigador e interlocutores. Mediante esta técnica se observó y registró sistemáticamente lo que acontecía en el campo en torno al objeto de estudio.

Este trabajo se estructura en cuatro apartados. En un primer momento, se abordan las acciones de política pública en la transformación física y social del barrio Getsemaní desde una perspectiva histórica, teniendo en cuenta los hechos relevantes que fueron marcando dichos cambios en el territorio, a partir de los procesos de regeneración urbana. En un segundo momento, se analiza el papel del turismo en el proceso de gentrificación, en particular a partir de las acciones encaminadas a la transformación urbana para fomentar el potencial turístico del lugar. Luego, se analizan los cambios que se producen gradualmente en el uso del suelo y el valor del mismo. De igual manera, en este apartado, se indagan las perspectivas de los actores sociales intervinientes, teniendo en cuenta los intereses que guían su accionar. Finalmente, se elabora un análisis de la gentrificación en Getsemaní, en el cual se discute dicho proceso como el resultado de la activación vocacional hacia el sector turístico de la ciudad de Cartagena.

1. Acciones de política pública en la transformación física y social del barrio.

Entre los siglos XVIII y XIX, la ciudad de Cartagena fue poco transformada por la acción humana, excepto por la destrucción de varios pedazos de paredes entre 1884 y 1920, a tal punto que algunos historiadores califican este período de “muralicidio” (Bossa Herazo, 1975; Lemaitre, 1983). En los inicios del siglo XX, sucedieron dos hechos que dieron apertura a la intervención en la ciudad de Cartagena de Indias: el primero de ellos en el año de 1911, con motivo del Centenario de la independencia, se realizó en la ciudad algunas obras de importancia el parque centenario, el Camellón de Los Mártires, el teatro Pedro de Heredia y el Mercado de Getsemaní o Mercado Público (ver Ilustración 4). El segundo tiene que ver con la influencia ejercida por la apertura del canal de Panamá mediante la aplicación del Plan Pearson and Son Limited¹¹ que dio pautas para el desarrollo urbano y portuario.

Durante el gobierno nacional de Darío Echandía Olaya, se declaró en 1943 a Cartagena de Indias como el centro turístico de Colombia, iniciando los primeros proyectos para la atracción de turistas, mediante la creación de la Dirección Nacional de Turismo, encargada de políticas públicas dirigidas a desarrollar la producción turística en el territorio nacional. En 1946, se creó el Fondo Nacional de Turismo poniendo en marcha las inversiones para atraer y acomodar a los turistas. (Carrillo 2012, De Ávila 2014, Del Castillo 2013).

Ilustración 4: Mercado Público



Fuente: Archivo de J. H. Rizo Pombo

La primera referencia en cuanto a las políticas urbanas referentes al ordenamiento territorial en Cartagena se remonta a los años cuarenta por parte de la Sociedad de Mejoras Públicas dando apertura a una serie de obras como la construcción de la Avenida Santander que bordea la costa

¹¹ Plan Pearson and Son Limited: No se constituyó propiamente como un plan de desarrollo, pero permitió ejecutar planteamientos importantes en momentos coyunturales para el desarrollo urbano y portuario.

en dirección oriente – occidente al pie de las murallas y conecta con el aeropuerto, complementado con grandes proyectos de infraestructura, la demolición de las casas anexas a las murallas con el pretexto de asegurar la protección de las mismas.

La intervención de la ciudad se continua con el mantenimiento de las edificaciones, bajo la aplicación de la Ley 94 de 1945 mediante la cual la “Nación cedió al Municipio de Cartagena el dominio y los derechos sobre todas las murallas, bastiones o castillos coloniales de la ciudad”. La alcaldía emprende un proyecto de renovación urbana que le merece felicitación especial por la eliminación de los barrios Pekín, Pueblo Nuevo y el Boquetillo (bajo el mandato de Daniel Lemaitre Tono)¹².

En concordancia con las políticas del gobierno nacional de 1945 que dan prioridad al desarrollo turístico del país y que colocan a la ciudad de Cartagena como abanderada de estas políticas, mediante la creación de la Corporación Nacional de Turismo, se inyectan recursos para la construcción de sistemas de alcantarillados, hoteles y complejos residenciales en el sector de Bocagrande, generando empleo asociado a dichos sectores, de igual manera, al mantenimiento de las murallas y los monumentos históricos.

En 1960, se agudiza la crisis del mercado público o de Getsemaní ya que, debido al crecimiento acelerado de la población de Cartagena, éste se desborda y comienza una expansión desordenada “ya no solo la Corporación Nacional de Turismo ocupaba los tres pabellones sino el espacio a su alrededor en forma creciente que amenazaba con obstruir la gran calzada que los separaba del camellón de los Mártires” (Rizo, 2012, p.53). Prevalece el caos urbanístico en el sector, generando asentamientos tuguriales, pero no se toma acción sobre ello.

En 1965, se preparó el Plan Piloto de Desarrollo Urbano del IGAC, para enfrentar el acelerado proceso de urbanización, común en América Latina. En este contexto, los objetivos del Plan Piloto se orientaron a delimitar el perímetro urbano de Cartagena y las zonas de acción urbana, a establecer una política de desarrollo urbano para 15 años y organizar la oficina de Planeación Municipal, como instrumento institucional para el seguimiento de la planeación urbana de la ciudad, con el propósito de dar solución al problema de transporte urbano, realizar trabajos de mantenimiento de monumentos, murallas e intervención del espacio público, de manera progresiva la Sociedad de Mejoras¹³ pierde protagonismo frente a los procesos urbanísticos de la ciudad.

Ante tal situación del mercado público en 1967 se da apertura al diseño e inicio a la construcción de Bazurto bajo la administración de la gerencia de empresas públicas de Alberto Araujo Merlano; esta labor se concluiría en 1975. Mediante el Decreto 1743 del 26 de julio de 1977, el Presidente

¹² A Daniel Lemaitre Tono “Le tocó en suerte erradicar El Boquetillo, Pekín y Pueblo Nuevo, los tres barrios que afeaban la playa entre el baluarte de Santo Domingo y La Tenaza. Lo hizo con persuasión, tacto y sin blandir su autoridad”. Villalba Bustillo Carlos .29 de enero de 2.012 . El Universal

¹³ La Sociedad de Mejoras Públicas tiene como misión la conservación del patrimonio constituido por la arquitectura castrense, pero también la de ocuparse del “ornato y sanidad de la ciudad y sus alrededores y desarrollar debidamente el espíritu público de sus habitantes”

de la República Alfonso López Michelsen autoriza la construcción del Centro de Convenciones de Cartagena.

El año de 1978 marcó un hito importante en el desarrollo urbanístico de Getsemaní ya que, mediante decreto 19 de enero 20 de 1978, se declara el cierre oficial del mercado y su traslado a Bazurto (obra ejecutada con anterioridad) y se construye el centro de convenciones de Cartagena (ilustración 6); de igual manera, el alcalde José Enrique Rizo Pombo mediante decreto 184 del mismo año suministra a la ciudad el que fuera hasta entonces el más completo Plan de Desarrollo para la ciudad conocido como “el Plan de Desarrollo del Municipio de Cartagena 1978-1990”, con 1785 artículos, incluía hasta un código de construcciones¹⁴ (Rizo, 2012, p. 124).

Ilustración 5: Centro de Convenciones Cartagena



Fuente: el autor, febrero 2015

Con la elección popular de alcaldes en 1989 se implementa un nuevo Plan de Desarrollo Municipal ante la obsolescencia del de 1978; este nuevo plan dinamiza la intervención física en Getsemaní. En ese entonces, el barrio Getsemaní se encontraba en una profunda crisis social. Según recuerdos de lugareños, era un lugar prohibido para los turistas y de difícil acceso para los mismos cartageneros. “A lo largo de la calle del Arsenal, se alojaban mayoristas y depósitos de víveres, abarrotes y otras mercancías, y grandes depósitos de madera. Del lado del borde sobre la bahía, además de depósitos de carbón de leña y otras actividades algunas “non sanctas” (Rizo, 2012 p.35).

En 1984, el Comité de Patrimonio Mundial de la UNESCO declara el centro histórico de Cartagena de Indias como Patrimonio Histórico de la Humanidad: los inmuebles del centro histórico y Getsemaní se encontraban en franco deterioro. A partir de ese momento, se llevó a cabo la compra de residencias por parte de inversionistas extranjeros iniciando una restructuración (Doralti, 2005). Este hecho es el que delimita en el tiempo y de manera significativa a los sectores amurallados del Centro y Getsemaní, junto con las modificaciones estructurales realizadas al Plan de Desarrollo 1978 -1990; a partir de ahí, se observan cambios significativos en los usos del sector, que pasa a ser preponderantemente comercial, lo que conlleva a un fuerte impacto en la estructura social del barrio. Así, el elevado incremento del impuesto predial y el nivel de vida en general producen una

¹⁴ Es de aclarar que si bien los Planes de Desarrollo en Colombia equivalen a un periodo de gobierno (máximo de cuatro años). Mediante Decreto 184 de 1978 se implementó este plan visionario por parte del entonces alcalde José Enrique Rizo Pombo.

sería fragmentación del tejido social; dicho efecto avanza de manera progresiva y pone de manifiesto el efecto gentrificante.

La nueva Constitución en 1991 creó el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, fomentando la autonomía en la planeación de la ciudad; el turismo en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial se clasifica dentro del uso del suelo comercial y se identifica como un grupo de servicios, para el tema objeto de estudio, analiza los impactos generados en el territorio evidenciado en los cambios físicos y espaciales, de igual manera los impactos producidos en el tejido social.

Mediante el Acuerdo 06 de 1992, se reglamentó la conservación y desarrollo de las construcciones del Centro histórico. En ese año, se da inicio a la elaboración del Plan Estratégico de Cartagena Siglo XXI, emitido por el Concejo de la Ciudad y el alcalde con amplia participación de los sectores gremiales y de la ciudadanía en general. No obstante, éste fracasó, debido a la falta de continuidad en las políticas y el cambio de gobierno. Posteriormente, la Ley 388 de 1997, da pautas para la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial; desafortunadamente, no arrojó los resultados esperados, por ser excluyente sin la concertación de las fuerzas representativas de la ciudad.

Las políticas anteriormente anunciadas, aplicadas en Getsemaní han evidenciado la transformación del territorio; por ejemplo, ya en la calle Larga no se escucha el murmullo que produce la población concurrente al mercado porque allí se aloja el nuevo centro de convenciones, la playa del Arsenal se privatiza, surgen nuevos comercios y con la llegada de habitantes nacionales y extranjeros, de manera gradual se consolida la transformación del sector.

En la primera década del 2000, la transformación física se consolida; cada vez es más frecuente la oferta turística de hoteles ya que el territorio ha dejado de ser vetado a los turistas. Así, en los diversos puntos de encuentro como lo son plazoletas, bares, confluyen gentes de diversas culturas, condiciones sociales y económicas alentadas por el ocio, el disfrute de actividades lúdicas, el intercambio cultural que le da a las nuevas generaciones una visión

Ilustración 6 Transformación física

Año	Evento
1903	Demolición del baluarte Barahona en Getsemaní, para la construcción del mercado Público. **
1904-1911	Construcción del mercado público, instalación de ocho teatros y la construcción del parque del Centenario.
1905	Apertura de un boquete en la muralla de Getsemaní para dar paso al puente Román. **
1916-1924	Se demolió el sector de la muralla entre la boca del puente y la india catalina y los baluartes que había en ese trayecto; San Pedro, San Andrés, San Pablo y Santa Isabel en Getsemaní. **
1945	Expulsión poblacional en Boquetillo, Pekín y Pueblo Nuevo sector amurallado del centro histórico.
1950- 1960	El mercado público es insuficiente y se desborda.
1967	Se da apertura a la construcción del mercado de Bazurto.
1970-1971	Expulsión poblacional en Chambacú.
1978	Traslado del mercado público a Bazurto.
1978-1982	Se construye el centro de convenciones de Cartagena en el sitio del mercado público.
1984	El comité de Patrimonio de la Unesco declara el centro histórico de Cartagena como Patrimonio Histórico de la Humanidad
1984-2016	Se produce una transformación significativa en el barrio, por el cambio de uso de residencial a comercial e institucional

**Fuente: Eduardo Lemaitre: historia general de Cartagena, tomo IV Banco de la República Bogotá, 1983, Donaldo Bossa Herazo, Construcciones, demoliciones y remodelaciones en Cartagena de Indias

Fuente: Elaboración propia.

diferente de sí mismos y que encierra en algunos casos y aparta a los raizales agolpados en una pequeña porción del territorio.

El fenómeno de transformación espacial es más crítico cuando se ve el cambio acelerado en el área del barrio comprendida entre las calles de la Media Luna y la Matuna; allí los precios del suelo han aumentado de manera exponencial y dan paso a lucrativas inversiones extranjeras como es el caso del nuevo hotel de la marca Viceroy Hotel Group “con una inversión de 54,5 millones de dólares”¹⁵ en la restauración del antiguo Convento Obra Pía cuya apertura está prevista para finales del año 2017, presentándose como el primer hotel de seis estrellas en Colombia.

Ilustracion 7: Convento obra Pía antes



Ilustracion 8: Obra Proyectada



Fuente: Viceroy Hotel Group y KIT Capital.

De igual manera, el fenómeno de transformación social ha encontrado su punto crítico: la identidad, entendida como la relación existente entre los pobladores y su territorio (Serrano 2013); se pierde de manera paulatina a medida que sus habitantes son expulsados del territorio como lo expresa Ramiro Morelo Triviño:

“Getsemaní represente un valor particular, cultural, histórico. Transmite lo que no transmite ningún barrio a nivel nacional o internacional. Por el valor de su comunidad y cuando alguien se va se lleva consigo una parte de su territorio”¹⁶.

O como se expresa en el siguiente relato:

“Esto es inevitable, el turismo, el comercio se comió Getsemaní. Lo que queda es acostumbrarse y sacarle la mejor partida de lo que sucede”, asegura con voz serena Aníbal Amador, un Getsemanicense que nació y creció en este viejo barrio que ahora aparece en la retina de todos en Cartagena y el mundo. Pero esta magia, ese plus, que para muchos es el que le da sentido al ‘Getsemaní cool’, se enfrenta a un inminente realidad la denominada gentrificación¹⁷.

¹⁵ Figueroa Alcázar Hermes “Arranca nuevo desarrollo Hotelero en Getsemaní” El Universal 18 de noviembre de 2014.

¹⁶ Entrevista a Ramiro Morelo Triviño en 2016.

¹⁷ Solano Rubio Jesús María “En el Getsemaní “Cool” persisten viejas tensiones” El Heraldó 07 de julio de 2014

2. El turismo factor de gentrificación y regeneración urbana

Cartagena de Indias es el principal destino turístico del país, así lo revela el estudio realizado por la firma trivago.com, basada en más de 200 millones de usuarios recolectadas de páginas de hoteles realizada en 2016; así, el turismo extranjero en Cartagena de Indias ha crecido a una tasa del 24% y el nacional en un 13% en el último año como reveló Zully Salazar Fuentes¹⁸. Las llegadas de pasajeros nacionales por vía aérea al Aeropuerto Rafael Núñez se han incrementado un 123% en los últimos cinco años, registrando 1.536.875 llegadas en 2014¹⁹.

Desde esta perspectiva, se puede analizar el tema objeto de esta investigación: el sector de Getsemaní aledaño al centro histórico de Cartagena como un fenómeno de gentrificación a partir de políticas de ordenamiento territorial encaminadas hacia la defensa del patrimonio y al desarrollo turístico de las cuales identificamos las siguientes: Políticas de regeneración urbana ligadas al uso comercial, buscando el mayor aprovechamiento de sus condiciones físicas (Decreto 1743 de 1977), Políticas de ordenamiento territorial de cambios de uso del suelo buscando usos más rentables (Decreto 184 de 1978, Decreto 0977 de 2001). Políticas de conservación y el desarrollo de las construcciones del Centro Histórico, que buscaban preservar las tipologías arquitectónicas (Acuerdo N° 06 de 1992), Políticas de desarrollo turístico como motor de desarrollo (Ley 1617 de 2013). Políticas en el cobro del impuesto predial. El turismo en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en Cartagena²⁰, se clasifica dentro de la actividad comercial como hoteles y otro tipo de servicios que son necesarios para el desarrollo de la actividad turística como lo son: restaurantes, bares, tiendas, anticuarios, agencias de viajes. De igual forma, son palpables los impactos generados por el cambio de uso de residencial a comercial que han producido un aumento significativo en los servicios públicos y el impuesto predial. Con las restauraciones realizadas sobre algunas edificaciones en el sector se ejerce presión para que las que no han sido rehabilitadas sean sometidas a intervención, hecho que resulta difícil en muchos casos debido a los altos costos de inversión para remodelación.

En cuanto a los hoteles se identifican tres tipos: hoteles para *backpackers*²¹, de estos se encuentran unos sesenta según afirma Maritza Bechara presidenta de la Asociación de hoteleros de Getsemaní²², los hoteles de medio nivel y, de manera creciente, los hoteles boutique²³, que han están en el barrio desde hace aproximadamente cinco años.

En Getsemaní, se puede encontrar que los clientes de estos lugares invaden el barrio y poco a poco se apoderan de los espacios públicos de los habitantes²⁴. Por otro lado, el aumento en los precios

¹⁸ El Universal febrero de 2016 entrevista a Zully Salazar Fuentes. Presidenta de la Corporación Turismo Cartagena de Indias.

¹⁹ Corporación Turismo de Cartagena de Indias 2015. El Sector Turístico en Cartagena de Indias.

²⁰ El POT de Cartagena actual se rige por el Decreto 0977 de 2001 y Decretos complementarios.

²¹ Backpackers: es el nombre que se da a los turistas mochileros, estos turistas se alojan principalmente en el sector de la media luna en cercanías al parque Centenario.

²² Alberto Suarez. El Tiempo 23 de marzo de 2013.

²³ Los hoteles Boutique suelen ser caracterizados por su ubicación, servicio y diseño, en el caso de Getsemaní tiene una arquitectura propia y representativa de las épocas colonial y republicana son lujosos y ofrecen un servicio personalizado y de alta calidad.

²⁴ "Queremos que el Alcalde se apersona de esta problemática. Necesitamos seguridad de forma permanente, es decir, que la Policía constantemente recorra el lugar. Esperamos que se prohíba el consumo de drogas y licor. La Plaza de la Trinidad es un lugar donde asisten muchos niños a jugar fútbol, se realizan conversatorios, jornadas deportivas,

del suelo suele desplazar a las actividades menos rentables. Un hotel para *backpackers* puede implicar en algunas ocasiones rentas bajas, pero al considerar la proporción de camas, la rotación de huéspedes y el número de empleados requeridos, estos hoteles pueden convertirse en negocios de rentas altas. El fenómeno es más notable cuando se ve la transformación acelerada en el área del barrio que está en la calle de la Media Luna y la Matuna; allí, los precios del suelo permiten la aglomeración del turismo de mochila, éste, a la vez sobrepasa el eje de la Media Luna y se adentra por el barrio para hacer uso de sus espacios.

3. El cambio en los usos y valores del suelo: una evidencia de la gentrificación

El desarrollo turístico ha creado la tendencia a la comercialización y especulación de la tierra y de los bienes en la zona turística. La especulación ha tenido consecuencias como la pérdida de la función residencial debido a los altos costos de bienes raíces, conduciendo a la desocupación en la ciudad histórica y la degradación de edificios que albergan funciones comerciales. Esto implica que la explotación turística ha cambiado el uso del espacio urbano a expensas de sus residentes y de la economía local (Bustamante, 1994).

Las dinámicas del mercado inmobiliario reflejan de manera contundente los cambios producidos en los usos del suelo en el territorio en las últimas décadas, decisiones como las de la construcción del centro de Convenciones, la rehabilitación de monumentos y espacios urbanos, dejan presentes los cambios generados en las políticas urbanas, expresadas de diferentes formas desde políticas de orden nacional encaminadas al desarrollo turístico, planes de desarrollo, planes de ordenamiento territorial y acuerdos, entre otros. Estos cambios de usos se reflejan en la aparición de actividades comerciales, culturales e institucionales presentes en diferentes lugares del territorio, modificando su vocación inicial residencial; de igual manera, inciden en la apertura de nuevas relaciones culturales, modificando los patrones existentes. A su vez, es importante señalar que los costos generados por el mantenimiento de los inmuebles patrimoniales resultan muy onerosos, estos valores pueden fluctuar entre 2,5 y 4,5 millones de pesos por metro cuadrado²⁵. A esto, se suman las cargas tributarias, como es el caso de una vivienda ubicada en el sector, cuyo impuesto para la vigencia 2017 excede en un 350% el ingreso mensual de la dueña y con una deuda acumulada que asciende a un 1.445%²⁶ del ingreso mensual de la misma, esto sin contar con el costo de los servicios públicos. Así, estas modificaciones de los valores patrimoniales y diversos costos inmobiliarios son los que activan los procesos de inversión y desinversión (Smith, 2012, p. 300). Esta dinámica de atracción del capital y abandono se ve reflejada en las mismas construcciones, de tal manera que se observan algunas edificaciones remodeladas en excelente estado de conservación a las que se les ha realizado inversiones económicas importantes al lado de otras que muestran un avanzado estado de deterioro como es el caso de algunos predios ubicados en las calles Larga, San Juan y Las Palmas, como se puede observar en la Ilustración 9. Esto pone de manifiesto la condición de abandono tanto en los aspectos físicos como fiscales ya que se dejan de pagar los impuestos de los inmuebles.

pero ahora se ha convertido en un lugar para fumar y meter droga”, indicó Florencio Ferrer, miembro de la Asociación de vecinos de Getsemaní. El Universal 25 de enero de 2016.

²⁵ Valores consultados con Arquitectos de la sociedad Colombiana de Arquitectos seccional Bolívar (Arq. Héctor Anaya, Arq. German López). Arq. Mario Zapateiro del a Escuela Taller de Cartagena de Indias ETCAR)

²⁶ Cálculos realizados con el impuesto predial para la vigencia 2017 suministrado por la propietaria de una vivienda de 230 m2 de Getsemaní

Ilustración 9: Predios abandonados



Fuente: el autor febrero 2015

Con base en la investigación realizada sobre el valor del suelo en Getsemaní, se pueden identificar las siguientes zonas de valor para el año 2015, teniendo en cuenta la zonificación correspondiente a las zonas Geoeconómicas proporcionadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales sirvieron de insumo para la realización del estudio económico del barrio de Getsemaní:

Ilustración 10: Plano zonas geoeconómicas 2015



Fuente: Elaboración propia con base en las zonas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC 2015

Zona de Geoeconómica 46: Corresponde a la zona interna del barrio y corresponde al uso mixto, que permite la combinación de usos residenciales, comerciales, industriales de bajo impacto, institucional y turístico, cuenta con construcciones del tipo colonial y republicano de uno y dos

pisos, en el sector de uso “Mixto” según el Plan de Ordenamiento Territorial²⁷ se ubican instituciones bancarias, discotecas, y algunos hoteles Boutique. Allí los valores de terreno para el año 2015, varían entre \$ 4.000.000/m² y \$ 4.500.000/m². Tabla 1.

Tabla 1: Investigación geoeconómica

No	TIPO DE PREDIO	DIRECCIÓN	VALOR TERRENO	% VAL.	VALOR DEFERIDO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR REAL CONSTRUCCIÓN	POTENCIA	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
						ÁREA TOTAL	VAL.	ÁREA CONSTR.	VAL.				
1	CASA	K. INC 30 39	\$800.000.000	15%	\$680.000.000	81	\$ 4.572.641	172	\$ 1.800.000	\$ 309.600.000	\$ 3.953.490	CASA DE DOS PLANTAS	
2	LOTE	CALLE DE LAS PALMAS	\$1.300.000.000	8%	\$1.200.000.000	278	\$ 4.301.075					LOTE	
3	CASA	K. INC 29 21	\$950.000.000	5%	\$900.000.000	160	\$ 4.362.500	179	\$ 1.200.000	\$ 214.800.000	\$ 5.027.930	CASA DE UNA PLANTA	
4	CASA	C. 26 FIB 43 47	\$1.600.000.000	6%	\$1.500.000.000	304	\$ 4.196.063	187	\$ 1.200.000	\$ 224.400.000	\$ 8.021.930	CASA DE UNA PLANTA	
5	LOTE	K. I. I. CL 25 30	\$800.000.000	9%	\$800.000.000	132	\$ 4.545.455					LOTE	
6	CASA	K. INC 25 30	\$780.000.000	8%	\$700.000.000	129	\$ 4.226.357	129,00	\$ 1.200.000	\$ 154.800.000	\$ 5.426.357	CASA DE UNA PLANTA	
						PROMEDIO	\$ 4.379.584						
						DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 168.918						
						COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,9%						
						LÍMITE SUPERIOR	\$ 4.545.503						
						LÍMITE INFERIOR	\$ 4.210.668						

Fuente: El autor. Estudio de mercado realizado en 2015

Zonas Geoeconómica 44: Corresponde a la zona de mayor valor y se ubica sobre la calle del Arsenal, la calle Larga y presenta las siguientes características: se encuentra delimitada por el centro de convenciones y la bahía del Arsenal, cuentan con construcciones del tipo colonial de dos pisos en su mayoría sobre este sector de uso “comercial” según el Plan de Ordenamiento

²⁷ Plan de Ordenamiento territorial de Cartagena. Decreto 0977 de 2001

Territorial, se ubican instituciones bancarias, discotecas y algunos hoteles Boutique. Allí el valor de terreno para el 2015 es del orden de \$ 7.700.000/m2. Tabla 2.

Zonas Geoeconómica 41: Corresponde a una de las zonas de mayor valor y se ubica al costado oriental del parque Centenario y presenta las siguientes características: construcciones del tipo colonial en donde se ubican la antigua zona de teatros y un centro comercial. El valor de terreno para el 2015 es de \$ 7.000.000/m2. Tabla 2.

Tabla 2: Investigación geoeconómica

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR TERRENO	% VTA	VALOR DEPTADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCION	TOTAL	OBSERVACIONES	FOTOS
						ÁREA EN M2	%M2	ÁREA EN M2	%M2				
8	CASA	CALLE DEL ARSENAL	\$2.280.000.000	4%	\$2.200.000.000	225	\$ 7.777.778	225	\$ 2.000.000	\$ 450.000.000	\$ 9.777.778	ESPECTACULAR CASA QUE CUENTA CON CUATRO PLANTAS, SITUACIÓN HABITACIÓN, CUARTO DE LAVANDERÍA, HABITACIÓN DE SERVICIO, COCINA, PRIMER PISO LOBBY, DOS HABITACIONES, SEGUNDO PISO TRES HABITACIONES, TERCER PISO PISCINA Y ZONA BBQ, TIENE PLANTA PARA OTRA HABITACIÓN Y SOLAUCIONABADOL	
9	CASA	CALLE LARIGA	\$1.900.000.000	5%	\$1.800.000.000	200	\$ 7.000.000	215	\$ 1.800.000	\$ 387.000.000	\$ 8.572.000	CASA DE DOS PLANTAS EN CERCERANAL, LOTE DE 30 M2, APATA PARA RESIDENCIA O NEGOCIO	

Fuente: El autor. Estudio de mercado realizado en 2015

Zona de Geoeconómica 40: Corresponde a la zona occidental del barrio y al sector contiguo a la Matuna; cuenta con construcciones del tipo colonial y republicano de uno y dos pisos. Sobre este eje de uso “mixto”, según el Plan de Ordenamiento Territorial, se ubican usos comerciales de diversa índole como bares, discotecas y hoteles y algunos restaurantes, allí los valores de terreno para el 2015 varían entre \$ 3.300.000 y \$ 3.400.000. Tabla 3

Nº	TIPO DE PREDIO	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	% VIG	VALOR DESPESAS	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	TOTAL	OBRAS ACERQUES	FOTO
						ÁREA EN M2	VIG	ÁREA EN M2	POM				
9	CASA	SECTOR MATUNA	\$3.500.000.000	3%	\$3.400.000.000	750	\$3.333.333	750,00	\$1.200.000	\$900.000.000	\$4.533.333	CASA DE UNA PLANTA EN EL SECTOR DE LA MATUNA, PARA RENOVILAR	
10	CASA	K 10 29 117	\$1.100.000.000	11%	\$980.000.000	230	\$3.434.304	150,00	\$1.200.000	\$190.800.000	\$6.163.522	CASA DE UNA PLANTA EN SECTOR MATUNA	

Tabla 3: Investigación geoeconómica
Fuente: El autor. Estudio de mercado realizado en 2015

Zonas institucionales: (ZGE.I) Corresponde a los predios cuyo uso es institucional, siendo complementario con los usos principales del barrio y los valores de terreno adoptados para los mismos corresponden al 60%²⁸ del valor del uso principal adyacente. Así para el Centro de Convenciones y el edificio del Consejo se adopta un valor de \$ 4.600.000 m2. Para la Iglesia de la Trinidad, el Convento Obra Pía se adopta un valor de \$ 2.400.000m2.

Los cambios de uso en el suelo generan nuevas zonas homogéneas físicas y geoeconómicas en las actualizaciones catastrales, en el año 1985 el 70% del barrio Getsemaní presentaba un uso residencial, el uso mixto se extendía sobre las calles Larga y del Arsenal, la zona comercial se ubica sobre el costado de manzana ubicado frente al parque Centenario. Ilustración 12.



Ilustración 12: Usos del Suelo en Getsemaní 1985

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- MIXTO
- INSTITUCIONAL

Fuente: Elaboración propia

²⁸ El factor aplicado es del 60% y ha sido determinado por estudios de relación geoeconómica realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el país.

Las variaciones presentadas en los usos del suelo tienen que ver principalmente con el cambio de uso residencial neto, presente en el barrio hasta finales de los años ochenta, en donde predominaba el uso residencial, con una franja de uso mixto sobre la calle del Arsenal en donde se produjeron los asentamientos de Sirio Libaneses a comienzos de siglo (Ilustración 12). El cambio se produce a uso residencial mixto en donde se permiten comercios e industrias de bajo impacto según los usos permitidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0977 de 2001 y complementarios), abarcando un 90% del barrio (Ilustración 13). Este hecho influye en el aumento en los valores del suelo ya que, del mejor aprovechamiento del mismo, deriva una renta diferencial del suelo o renta gap de Smith, al tornarse comercialmente atractivos para la inversión.

Ilustración 13: Usos del Suelo en Getsemaní 2015



Fuente: midas.cartagena.gov.co

4. La Gentrificación: un proceso ambivalente, desde la perspectiva de sus pobladores... habla Getsemaní

La regeneración urbana ha permitido la recuperación del centro histórico de la ciudad mediante la intervención de algunas edificaciones de manera integral, adecuándolas a los usos permitidos, convirtiendo el territorio en una “marca comercial” (Harvey, 2007), que han elevado el valor del suelo y de las edificaciones de manera significativa. Este proceso ha desestimado las condiciones particulares de los rasgos culturales y todos los componentes del patrimonio inmaterial:

Los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas -junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes- que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio cultural inmaterial, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un

sentimiento de identidad y continuidad y contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana (Unesco, 2003 p.1729),

Lo anterior tiende a otorgar un lugar secundario al patrimonio vivo que reside todavía en el sector histórico, es decir, sus formas de vida, actividades y usos tradicionales, que se ven afectados por los procesos de sustitución de población y que consolidan el proceso de desalojo.

La gentrificación en Getsemaní presenta un avance significativo³⁰, la población raizal se encuentra diezmada en el territorio, quedan tan solo unas pocas cuadras ubicadas en el sector aledaño al lienzo amurallado entre los baluartes San José y el Reducto.

Ante los procesos anteriormente descritos emerge un concepto tratado por Neil Smith como lo es el de “degentrificación”³¹, visto como un proceso que puede comprenderse también en clave del desarrollo, que busque detener el proceso de desplazamiento existente y que integre a la comunidad Getsemaníense a los procesos de desarrollo territorial, ya que el barrio cuenta con personas que gozan de capacidades de diversa índole, de tal forma que la ocupación del espacio por los habitantes tradicionales del barrio sea un mecanismo de resistencia frente al proceso de gentrificación y de salvaguarda del legado cultural e inmaterial de Getsemaní manifestado en la memoria histórica, literatura, tradiciones, expresiones artísticas, conocimiento y creatividad.

Los habitantes getsemaníenses han observado en los últimos años la instalación de hoteles, hostales, hoteles boutique, discotecas, bares y establecimientos comerciales, correspondiendo con los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial –POT- para el sector, pero a su vez observan con preocupación el aumento ciertas problemáticas sociales relacionadas con el consumo de licor, drogas y la prostitución. Por otra parte, reconocen la aplicación de políticas públicas³² en su territorio advirtiéndole que existen algunos aspectos positivos como son: el apoyo a la cultura con el cabildo de Getsemaní, la celebración de las fiestas novembrinas, el arreglo del parque centenario, otros incluso ven el traslado del mercado a Bazurto como una acción positiva para su entorno; en cuanto a los aspectos negativos de dichas políticas, tienen que ver, desde sus puntos de vista, con el encarecimiento de las propiedades teniendo en cuenta los siguientes aspectos: los cambios de uso del suelo permiten un mayor aprovechamiento económico del mismo y este se refleja en tarifas servicios públicos e impuestos más elevados, de otra parte los Getsemaníenses consideran que las políticas, en su mayoría, han sido encaminadas al desarrollo físico-espacial, y no al desarrollo humano, con lo que respecta a sus habitantes. Este hecho se puede evidenciar en las transformaciones de las construcciones particulares e institucionales y del mobiliario urbano; existe cierto estancamiento relativo a los procesos de desarrollo humano ya que el 61 % de sus

29 (Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, Unesco, 2003, pp.17)

³⁰ Según estudio de la fundación Subliminal la población raizal de Getsemaní se ha reducido a un 18%

³¹ Neil Smith 2012 La nueva frontera urbana. P. 223

³² Políticas de regeneración urbana ligadas al uso buscando el mayor aprovechamiento de sus condiciones físicas, políticas de ordenamiento territorial de cambios de uso del suelo buscando usos más rentables. Políticas de conservación y el desarrollo de las construcciones del Centro Histórico, que buscan preservar las tipologías arquitectónicas. Políticas de desarrollo turístico como motor de desarrollo. Políticas en el cobro del impuesto predial. (El Plan de Desarrollo Nacional 2010-2014 propone en sus artículos 21 y 22 el incremento de las tarifas cobradas del impuesto predial y disposiciones relacionadas con la actualización y formación catastral como estrategias para fortalecer los ingresos propios de los municipios)

habitantes raizales subsisten con un salario mínimo y el 20% con menos de un salario mínimo, lo que dificulta el acceso a condiciones de vida dignas.

En cuanto a la segregación algunos consideran que “el barrio ha sido señalado como zona negra, asociado a la delincuencia, droga y prostitución además de ser el arrabal donde vivían los negros y pobres de la ciudad”³³. La mayoría sostiene que la segregación continúa y que la mejor manera de detenerla es mediante la implementación de políticas que integren a sus habitantes a programas como los que orienta “la Corporación Centro de Memoria Getsemaní “CMGETS”, cuya finalidad es la conservación y salvaguardia de la memoria histórica y cultural de Getsemaní. Complementando con programas que incorporen a la comunidad al desarrollo turístico y a los nuevos proyectos urbanísticos del sector. De cara al futuro, los getsemanícenses visualizan su territorio similar al centro histórico de Cartagena de Indias, física y urbanísticamente renovado en sus construcciones y espacios públicos, con una zona hotelera, franjas comerciales e institucionales, muy próspero y pujante desde el punto de vista económico, conservando el legado inmaterial referido de manera principal al conocimiento, el lenguaje, la creatividad y la transmisión del pensamiento (Molano Sánchez, 2008 p.444).

CONCLUSIONES

El artículo realizado sobre Getsemaní, territorio contiguo al centro histórico de Cartagena de indias, buscó entender cómo se produjo el proceso de gentrificación en el barrio Getsemaní en el marco del proceso de fomento de la vocación turística del territorio.

El turismo en Cartagena surge a mediados del siglo XX y se ha desarrollado de manera ordenada con base en las políticas emanadas del Estado de orden nacional y local; se ha fomentado gracias a la implementación de proyectos de regeneración urbana que han producido transformaciones en el territorio, entre los cuales se destaca el cambio de uso original de residencial a mixto y comercial, representado en una diversidad de proyectos (hoteles, hostales, bares, restaurantes...), y generando cambios en la estratificación así como un aumento significativo en los impuestos; en efecto, un aspecto importante de la investigación tiene que ver con el encarecimiento excesivo del suelo en Getsemaní producto de la especulación inmobiliaria, que se encuentra íntimamente relacionado con las políticas de ordenamiento territorial.

La aplicación de políticas de desarrollo turístico y regeneración urbana han ocasionado desplazamiento poblacional, producto de las tensiones entre los actores del territorio, ejercida como una manera de violencia económica implícita en el aumento desmesurado en el valor del suelo. Se concluye que las políticas encaminadas al desarrollo turístico y de regeneración urbana producen segregación social en el territorio. La regeneración urbana y el turismo, en sentido estricto, ofrecen oportunidades para el mejoramiento físico de las construcciones, espacios urbanos existentes y el desarrollo local, al proveer oportunidades de negocios que se convierten en fuentes de empleo para habitantes del sector; a su vez, la inversión y el turismo nacional y extranjero permiten el intercambio cultural, que debe ser aprovechado en términos de “crecimiento” local de sus pobladores y no como factor de tensión y desplazamiento. En efecto, el análisis del caso tiende

³³ Hernández Pacheco: Entrevista realizada en 2016

a poner de relieve que se produce un efecto contrario, sacando a luz la dificultad o imposibilidad de hacer converger las dinámicas socioculturales del territorio con las necesidades del capitalismo.

La valorización del suelo ha generado distintas dinámicas sociales, con efectos positivos para las clases con alto poder adquisitivo ya que son quienes disfrutan de la renta diferencial del suelo o renta gap, y en cierta forma ha beneficiado a las menos favorecidas, con la venta de los predios; sin embargo, la regeneración ha ocasionado un éxodo de habitantes raizales del barrio; así, según el censo de 2013 solo quedan 858 de ellos, asentados en unas pocas cuadras ubicadas en el costado sur oriental del barrio, teniendo en cuenta que la identidad se afirma a partir de las relaciones del sujeto y el territorio, de tal manera cuando las personas son desalojadas de su territorio se pierde parte de esta identidad social. Serrano (2013, p. 6). En efecto, se desplaza del lugar en el que se enraízan-el territorio- algunas manifestaciones culturales propias a la identidad local de las comunidades afro-descendientes y raizales del barrio, expresadas en el arte, la danza y la música.

Es muy importante tener en cuenta que el crecimiento de la ciudad debe ir de la mano con el crecimiento social ya que de lo contrario se producen desequilibrios. El reto para gobierno local reside en la búsqueda del equilibrio entre estos factores y en el planteamiento de políticas que permitan detener el proceso gentrificante en el territorio, articulando desarrollo social y crecimiento económico como un proceso convergente, y no ambivalente.

Por ende, las políticas de desarrollo territorial, bien sea para el aprovechamiento de la vocación turística de la ciudad, deben apuntar a la construcción de territorios y procesos de desarrollo incluyentes, que consideren las voces de sus habitantes, con el propósito que todos los actores urbanos participen como parte integral de dichas transformaciones, buscando eliminar o mitigar las posibles tensiones que existen entre actores territoriales resultantes de los procesos de desarrollo y transformación del espacio.

No obstante, pensar que la preservación del patrimonio cultural pase por la restauración arquitectónica de edificios coloniales y la inclusión de los habitantes a las bases de la economía turística local sería tener una lectura distorsionada de la realidad; gran parte de la riqueza del territorio de Getsemaní está en lo invisible, en el tejido social de sus habitantes, sus formas de expresar su territorialidad, de ser y hacer territorio. Adecuar la oferta turística a las peculiaridades del territorio de Getsemaní es una tarea urgente por parte del gobierno local y nacional; de lo contrario, la diversidad cultural quedará mermada en las dinámicas del capitalismo y reducida a una suerte de “vitrina cultural” con sus expresiones como el folklore.

Referencias bibliográficas.

- ALMIRON Analía, BERTONCELLO Rodolfo, TRONCOSO Claudia Alejandra.** (2002). Patrimonio y Territorio.
- BOSSA, Herázo Donald.** (1967). Cartagena Independiente: tradición y desarrollo, Bogotá: Tercer Mundo Editores.

- CALEAN, Miles** (Como se citó en Salcedo Jurado 2016), en El Programa de Recuperación de Barrios Altos:
- CANO, Iriarte Lina María & GUERRERO & Orozco, Oriana Mirlena.** (2015). Representaciones sociales y significados de los espacios del barrio Getsemaní: Fenómeno de gentrificación e inmigración Universidad Tecnológica de Bolívar.
- CASTRILLO, M. & MATESANZ A. & SÁNCHEZ, D. & SEVILLA, A.** (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. Papeles de relaciones ecosociales y cambio global, 126: 129-139.
- CARRILLO, H. et al.** (2012). El desarrollo de la actividad turística en Cartagena de Indias.
- CARRIÓN, F.** (2007). “El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario”, en CARRIÓN, F. (editor) (2007). Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe. Quito, FLACSO.
- CHICA, Geliz Ricardo & BURGOS, Bolaños Santiago.** (2011). El fantasma urbano de Samir Beetar.
- Corporación Turismo de Cartagena de Indias** (2015). El Sector Turístico en Cartagena de Indias
- DEAVILA, O.** (2008). ‘Construyendo sospechas: imaginarios del miedo, segregación urbana y exclusión social en Cartagena 1956-1971’, Cuadernos de literatura del Caribe y Hispanoamérica, N° 7, p.1-12.
- DEL CASTILLO, S. & DEL CASTILLO, R. S.** (2013). Cartagena, un siglo de transformación urbana. Novuscivitas, Colombia.
- FERRER, Montero Florencio. & MORILLO, Triviño Martín Alfonso.** (2013). Getsemaní Patrimonio Inmaterial Vivo del Centro histórico de Cartagena de Indias.
- FIGUEROA, Alcázar Hermes.** (2014) “Arranca nuevo desarrollo Hotelero en Getsemaní” El Universal 18 de noviembre.
- FUNDACION Sub/liminal** (2013) “Memorias de la libertad 3” Habla Getsemaní barriada. Proyecto del ministerio de Cultura en convenio con la Fundación Sub/liminal
- GREBLER, L.** (1965). Renovación urbana en ciudades europeas: Su emergencia y potenciales. P. 13
- GLASS, Ruth.** (1964) *London: aspects of change*. London: Mac Gibbon & Kee
- GOYENECHÉ, Teresita** (2016). “La Media Luna Solía ser un Prostíbulo” Revista Vice marzo 2016. El espectador Julio 2016

- HARVEY, David.** (1.977). Urbanismo y Desigualdad social. España editores.
- HIERNAUX, D.** (2006). Los centros históricos: ¿espacios posmodernos? (de choques de imaginarios y otros conflictos). En **A. Lindón, M. A. Aguilar & D. Hiernaux (Coords.)**, Lugares e imaginarios en la metrópolis (p.27-41). Barcelona-México: Universidad Autónoma Metropolitana Iztapalapa.
- JANOSCHKA, M. & SEQUERA, J.** (2014). “Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista”.En *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini(ed.), p.82-104. Madrid.: Catarata.
- LEES, L. & Slater, T. & WYLY, E.** (2008). Gentrification. Londres: Routledge, 310 p.
- LEMAITRE, Eduardo.** (1983). Historia general de Cartagena, Bogotá: Banco de la República.
- KALMANOVITZ K, Salomón.** (2000) Oportunidades y riesgos de la globalización para Colombia. Banco de la República.
- LEY, D.** (1978). Resurgimiento en contexto Social dentro de la ciudad. Conferencia Anual de la Asociación de Geógrafos Americanos. Nueva Orleans.
- MARTÍNEZ, S.** (2004). “A gentrification: conceito e método”. En: **VERGARA, C** (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina
- ALESSANDRI, A. & CABRERA, C.** (2004). Urbanizacao e mundializacao, estudios sobre a metrópole. Sao Paulo, LABUR, USP
- MOLANO, A. & SANCHEZ, E.** (2008). Bases para una política sobre el patrimonio inmaterial en un país diverso: el caso de Colombia. Lenguas y Tradición oral. Ed. Carlos Tello Bogotá
- ROBERTS, Peters.** (2008). La Evolución, Definición y Propósito de la Regeneración Urbana (p.9-36).
- PANIAGUA, R.** (1994). ‘El turismo en Cartagena’, Díaz de Paniagua, Rosa. Cartagena popular: aproximación al análisis socio-cultural, p.113- 125. Cartagena de Indias: Centro de Cultura Afro caribe.
- Plan de Desarrollo del Municipio de Cartagena 1978-1990:** Decreto 184 de 1978. Ed Mogollón. 1978.
- Plan Sectorial de Turismo.** (2004). Cartagena de Indias: Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, Corporación Turismo Cartagena de Indias, Instituto de Patrimonio y Cultura, Corporación Cartagena 2011, Programa de Naciones Unidas para El Desarrollo.

- RIZO, Pombo José Henrique.** (2012). Historia del Centro de Convenciones de Cartagena. Gestación y nacimiento. Fundación Tecnológica Antonio de Arévalo – TECNAR. p.17, 35, 43, 53, 124 y 216.
- SERRANO, D Ana M.** (2013) Gentrificación, Globalización, Turismo y Patrimonio, ponencia Universidad del Atlántico.
- SEQUERA, Fernández.** (2013). Políticas de Gentrificación en la Ciudad Neoliberal Madrid p 31.
- SMITH, N.** (2012). La nueva frontera urbana, Ciudad Revanchista y Gentrificación, p.300
- SMITH, N.** (2008). Gentrificación generalizada: de la anomalía local a la «regeneración urbana» como estrategia global urbana. In: Diputación de Barcelona, Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios. Barcelona: Àrea de Presidencia.), p. 31– 48.
- TORRES, Claudia.** (2014). La Rehabilitación arquitectónica planificada, Universidad de Chile, Santiago.
- SOLANO Rubio Jesús María.** (2014) “En el Getsemaní “Cool” persisten viejas tensiones” El Heraldo 07 de julio de 2014
- Unesco,** (2003). Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, p.17