

## SOBREVIVENCIA DE LOS ANTIGUOS CASERONES Y EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL BARRIO BEXIGA, SAN PABLO (BRASIL)

Francisco Capuano Scarlato  
Departamento de Geografía, FFLCH- USP, Universidad de San Pablo  
Brasil

Este trabajo tiene como objetivo estudiar la sobrevivencia de los inquilinatos en Bexiga, barrio ubicado en la zona central de la ciudad de San Pablo, no solamente como producto de las leyes del mercado. La comprensión de las transformaciones que se dan en el paisaje geográfico y en las relaciones sociales intrínsecas a él resultaban de la dialéctica de las instancias económicas, políticas y sociales que definen la realidad. Quien observa el paisaje urbano en la zona mencionada constata de la existencia de barrios antiguos, Bela Vista (Bexiga), Liberdade, Brás, donde aparecen predominando caserones viejos transformados en inquilinatos. Se torna "intrigante" constatar la sobrevivencia de estos caserones cuando sabemos de la existencia de una industria inmobiliaria voraz también en esa área central. Este hecho nos instiga a investigar los factores que "frenan" a los empresarios de la industria de la construcción civil de penetrar en el área. Escogemos el barrio Bexiga como estudio de caso por considerar que es uno de los más significativos por su papel en la historia de ciudad, por su posición muy cerca del centro y por sus características socioespaciales. Entre los factores que explican al sobrevivencia de caserones viejos y la poca motivación de los empresarios de la industria inmobiliaria en el barrio podemos constatar: a) el intenso proceso de conversión a inquilinatos, donde se da un tipo de inquilinos incompatible con las expectativas de estatus de una clase media responsable por el dinamismo del mercado de consumo inmobiliario; b) procesos jurídicos complicados de los bienes heredados resultantes de conflictos familiares entre los herederos de los inmuebles, con el consecuente deterioro material de las edificaciones, c) irregularidad de la configuración de los lotes y en su tamaño; d) la existencia de una legislación urbana sobre el uso del suelo, inclusive de la defensa del patrimonio histórico urbanístico del barrio y la ciudad.