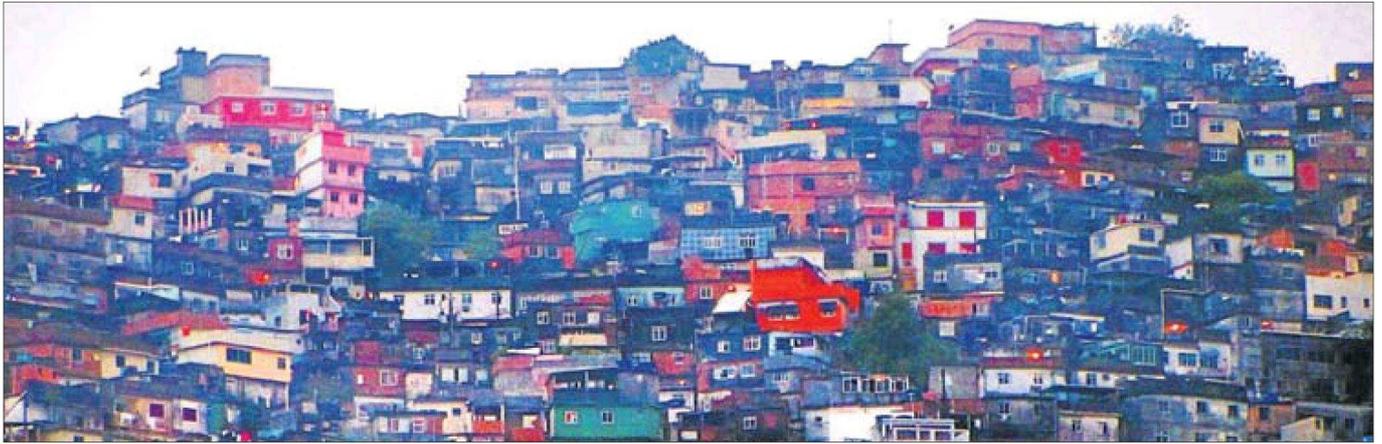


BRASIL • AUGE DE CONSUMO



ALBERTO ARMENDARIZ

El proceso de pacificación de Rocinha, la favela más grande de Río de Janeiro, donde viven 120.000 personas, se completó el 13 de noviembre pasado

Río: boom inmobiliario en las favelas

La pacificación hizo que el precio de las viviendas de esos barrios y de los alrededores suba hasta un ciento por ciento

ALBERTO ARMENDARIZ
CORRESPONSAL EN BRASIL

RÍO DE JANEIRO.— El impacto fue inmediato. El día después de la pacificación de la favela carioca de Rocinha, ocurrida el 13 de noviembre, la inmobiliaria local Passárgada se llenó de gente, tanto de adentro como de afuera de la comunidad. No es que estuvieran asustados por la invasión de policías militares en sus callejuelas y los tanques a los pies del morro; todo lo contrario.

“Las personas que son de Rocinha querían saber cuánto aumentaría ahora el valor de sus casas; las de afuera, preguntaban precios para comprar. Y muchos de los clientes que yo ya tenía ofreciendo sus propiedades, las quitaron del mercado, especulando con un alza de los precios. Fue increíble”, recordó a La Nación Jorge Ricardo Souza dos Santos, uno de los dueños de la inmobiliaria, la más grande de la favela, donde viven más de 120.000 personas.

Iniciado a fines de 2008 con el objetivo de acabar con el dominio territorial que las bandas de narcotráfico tenían sobre la mayoría de las favelas de Río de Janeiro, el proceso de paci-

ficación lanzado por las autoridades produjo un boom inmobiliario en estas comunidades humildes, en las que el valor de las propiedades subió entre un 15 y un 25%, y en los vecinos barrios acomodados, donde el precio de los departamentos se ha hasta duplicado.

Muchos pobladores que abandonaron estas favelas por problemas o amenazas de los narcos regresaron, y también están llegando a instalarse nuevas personas del interior de Brasil, e incluso de afuera del país, atraídos por las magníficas vistas del mar, la playa o de iconos de la Cidade Maravilhosa como el morro del Pan de Azúcar y la estatua del Cristo Redentor, que ofrecen las comunidades pacificadas de Rocinha, Vidigal, Tavares Bastos y Santa Marta.

La efervescencia se nota en la Via Apia, una de las calles principales de Rocinha, ahora repleta de puestos ambulantes de compañías de televisión por cable y satelital ofreciendo abonos, ya que se acabó la red “trucha” que controlaba el narcotráfico. Hay también allí sucursales recientemente inauguradas del Banco do Brasil y Bradesco, la tienda de colchones Ortobom, las boutiques de multimarcas

fashion Byron y Because, la heladería Romana, y hasta un restaurante de sushi, Via Japa.

“Rocinha se está abriendo y la ciudad finalmente está llegando aquí, que se había convertido en un lugar autosuficiente”, comentó el comerciante Luiz Carlos Lopes, que tiene en la parte baja de la Via Apia una tienda de materiales de construcción, que se encuentra más activa que nunca.

“La gente está comprando más porque ahora quiere mejorar sus casas, ampliarla o venderla”, apuntó Lopes, quien compró su local con depósito tres años atrás por 200.000 reales (US\$ 108.000) y hoy no lo vendería por menos de 500.000 reales (US\$ 270.000). “A no ser que sea a un *irmão* argentino, al que le puedo hacer mejor precio”, acotó con una sonrisa el hombre, que viste con orgullo una camiseta de Boca Juniors.

La cartelera de la inmobiliaria Passárgada tiene hoy unas 30 propiedades para la venta y ninguna para alquilar. Casas de dos cuartos, que antes de la pacificación costaban unos 35.000 reales (US\$ 19.000), hoy se venden por 50.000 (US\$ 27.000). Hay incluso un departamento de dos habi-

taciones con terraza “*muito vistosa*” que se ofrece ahora por 120.000 reales (US\$ 65.000), cuando dos meses atrás costaba 60.000 (US\$ 32.000).

Sin embargo, el alza de los precios inmobiliarios se nota más en el cercano y elegante barrio residencial de São Conrado, donde muchas de las torres tienen vidrios blindados en sus ventanas para protegerse de las balas perdidas, que, en el pasado, salpicaban los enfrentamientos entre la policía y los narcos de Rocinha. Allí, departamentos de 350 m² que antes se vendían por entre 1,3 y 1,7 millones de reales (US\$ 700.000-900.000), ahora cuestan entre 2,5 y 3 millones de reales (US\$ 1,3 y 1,6 millones).

“Los valores en São Conrado y Gávea han aumentado muchísimo desde la pacificación de Rocinha; desde un 50 hasta un 100%, dependiendo de las *amenities* del edificio y su cercanía a la playa”, explicó a este diario José Conde Caldas, presidente de la Asociación de Dirigentes de Empresas del Mercado Inmobiliario de Río de Janeiro.

Muy cerca del elegante barrio de Leblon, la favela de Vidigal tiene una de las vistas más espectaculares de la playa de Ipanema. Allí, en la ladera

del morro Dois Irmãos, dos años atrás el austriaco Andreas Wielend compró una casa destaralada por 40.000 reales (US\$ 21.500) para remodelar. Su idea era tener un lugar barato para vivir; pero con la estratégica ubicación, poco a poco, le fueron apareciendo extranjeros interesados en alojarse allí.

Le agregó cuartos y la convirtió en el hostel Alto Vidigal, que se ha vuelto muy de moda y organiza unas populares fiestas de música electrónica. No está pensando en vender pronto, pero confirmó que el valor del lugar se disparó con la pacificación de Vidigal. “Hoy, una oferta por menos de 500.000 reales [US\$ 270.000] sería un chiste”, dijo.

Para el economista Marcelo Neri, de la Fundación Getulio Vargas, que realizó un estudio sobre la valorización inmobiliaria en las comunidades pacificadas hasta el año pasado, el peligro de este boom es que las favelas no paren de crecer. “Tras la pacificación, lo que se necesita es que haya una urbanización ordenada de las favelas y que lleguen servicios públicos como electricidad, agua potable y cloacas, que sigue siendo una gran cuenta pendiente”, subrayó Neri.