

UNA MIRADA AL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES BAJO LA HIPÓTESIS DE MICRO-SEGREGACIÓN: EXPLORANDO SUS TENDENCIAS Y ALCANCES

MARÍA EUGENIA GOICOECHEA
IMHICIHU-CONICET
megoicoechea@yahoo.com.ar

Introducción

Desde que inició su proceso de urbanización, Buenos Aires estuvo signada por desequilibrios territoriales que tuvieron una fuerte expresión en sentido norte-sur y que terminaron por consolidarse como uno de los rasgos más característicos de la estructura socioespacial de la ciudad (Torres, 1999). Mientras que el norte fue la zona tradicionalmente próspera y de uso residencial para los grupos privilegiados, el sur adoptó un perfil industrial y de asentamientos precarios, asumiendo los costos sociales, ambientales y económicos de la vida urbana (Herzer, 2008).

Desde el campo de las políticas urbanas, los problemas de desarrollo en el sur porteño fueron señalados tempranamente (Bravo, 1917). No obstante, hacia fines de la década de 1990 comienza a definirse un rumbo específico en su tratamiento. En concordancia con la reestructuración neoliberal y los cambios en el paradigma urbano, el subdesarrollo urbano comenzaría a ser interpretado como un problema de densificación y calidad constructiva; planteándose como respuesta necesaria la dinamización del mercado inmobiliario y la valorización del suelo (Jajamovich, 2012). En esta línea, en la política urbana para el sur porteño comenzaron a tomar protagonismo las iniciativas de renovación y búsqueda de inversiones privadas. A principios del nuevo milenio, comienzan a conformarse las primeras Corporaciones que modelan la asociación público-privada y se identifican grandes proyectos urbanos como los de Puerto Madero (Cuenya, 2011) y el Mercado del Abasto (Carman, 2006), e intervencio-

nes de menor escala en el barrio de La Boca, Barracas, San Telmo, entre otros. Hacia 2008 se implementan las políticas de Distritos Creativos o Económicos (DE)¹ que toman como zona preferencial el sur porteño y, según el propio gobierno local, constituyen una iniciativa de promoción del desarrollo urbano. Según se fundamenta a lo largo del trabajo, los Distritos Económicos representan una profundización de las políticas de renovación urbana del Sur a partir del fomento de la construcción y la densificación.

Tomando en consideración los procesos señalados, se sugiere que la Ciudad de Buenos Aires estaría comenzando a evidenciar una complejización de su estructura socio-territorial a partir de un achicamiento de las distancias físicas entre los diferentes grupos sociales, que por su parte, responde a dinámicas de valorización inmobiliaria del sur porteño. Esta zona de la Ciudad (aunque con trayectorias muy disímiles al interior) enfrenta un proceso estructural de degradación ambiental y socioeconómica, al tiempo que es atravesada por instancias geográficamente sectorizadas de renovación urbana que se dan de manera quirúrgica en algunos puntos dispersos.

A continuación se propone reflexionar sobre los alcances de la nueva modalidad de promoción del desarrollo urbano en la Ciudad de Buenos Aires, basada en el fomento de la construcción y la densificación y la renovación urbana de áreas tradicionalmente degradadas. En particular, se toman en consideración el nuevo repertorio de políticas de Distritos Económicos. El argumento principal en este artículo señala que las dinámicas urbanas identificadas estarían alentando tendencias de micro-segregación. Desde esta perspectiva, el patrón tradicional de segregación socio-económica de la población basado en la diferenciación norte – sur pareciera debilitarse. En esta línea, la política de conformación de DE estaría intensificando esta tendencia hacia la micro-segregación introduciendo, en los territorios donde se implementa, nuevas dinámicas de producción de la desigualdad. A continuación se desarrolla conceptualmente esta idea, buscando argumentarla y fundamentarla con evidencia empírica.

¹ La denominación de estos distritos por parte del propio GCBA fue variando a medida que éste fue ampliando la tipología de actividades promovidas, pasando de denominarlos “Creativos”, a “Económicos”.

Dentro del análisis se consideran diferentes aspectos relevantes en la configuración de las desigualdades socio-territoriales de la ciudad. Exige advertir dinámicas históricas con un anclaje estructural (condiciones particulares de la urbanización, los lineamientos generales de la planificación); como también elementos de orden coyuntural (a saber: la política urbana y el comportamiento del mercado inmobiliario). En el mismo sentido, son igualmente válidas las dimensiones objetivas de la valorización y desvalorización territorial; como las subjetivas, vinculadas a la percepción de los propios habitantes del barrio y su dinámica cotidiana de interacción. Por último, avanzar en una comprensión cabal de las dinámicas de micro-segregación también exige asumir una consideración multiescalar: concebir la estructura socio-espacial de la Ciudad en su conjunto, pero al mismo tiempo hacer foco en la dimensión del habitar, y precisamente, en el estudio de la proximidad (Rasse, 2015) y de las fronteras entre grupos sociales que se despliegan tras la renovación urbana.

Entre las técnicas y herramientas metodológicas, se atiende a la expresión en el territorio que asumen estos procesos, mediante el empleo de estrategias de mapeo y SIG para variables como los valores y usos del suelo, la dinámica constructiva. Complementariamente, se identifica un área particular de estudio, el Distrito Tecnológico, en concordancia con las zonas afectadas por la política de Distritos Económicos. Allí se realizaron relevamientos particulares sobre los nuevos desarrollos inmobiliarios, entrevistas semi-estructuradas a vecinos y habitantes del barrio.

Una aproximación conceptual a la segregación urbana y a posibles cambios en la escala geográfica de realización

La noción de Segregación Socio-Residencial (SSR) en ciencias sociales se constituye como un concepto complejo y multidimensional. Existe cierto consenso en distinguir dos grandes acepciones del término: una que involucra interrogantes vinculados la dimensión estática de la desigualdad (de separación física), refiriendo a la distribución de los grupos sociales

en un espacio físico; y otra de tipo dinámica o relacional, concerniente al nivel de interacción o contacto entre los diversos grupos sociales. Las mismas se corresponden con las definiciones más tradicionales del concepto (White, 1983); como también con los abordajes más recientes, pensados para las ciudades latinoamericanas (Rodríguez Vignoli, 2001; Groisman y Suárez, 2006; Mera, 2014). En tanto compleja y multidimensional, la segregación urbana también se ha constituido en un concepto polisémico y en tensión.

Entre los enfoques estáticos, están quienes la emparentan con los estudios sobre división social del espacio, siguiendo un carácter fuertemente descriptivo y espacial. Bajo esta línea, reconocida como el enfoque clásico de la segregación (efectuadas por los representantes de la Escuela de Ecología Humana de Chicago: Park, E. Burgess, Mc kenzie y Wirth) se han recuperado las primeras referencias al concepto, para conocer los principios de la estructuración urbana en las ciudades. Prosiguieron con esta línea de estudio, aunque desde estrategias cuantitativas, los referentes de la Ecología Factorial como Duncan (1955), Berry (1964) y Wong (1993) (Buzai, 2013: 118).

Desde esta perspectiva se definieron los primeros modelos para las ciudades anglo-americanas (esquematisando una pauta de localización de los estratos poblacionales según una tendencia a la sub-urbanización conforme mejora la condición socio-económica de los grupos poblacionales) y para las ciudades europeas (siguieron el modelo de ciudad compacta, en donde las áreas centrales concentran los grupos superiores de la escala social y la mejor edificación y arquitectura) (Sabatini, 2003). Posteriormente, se realizaron estudios donde estos modelos sirvieron de base para pensar las estructuras sociales de las ciudades latinoamericanas introduciendo dentro del análisis, entre otros aspectos, la matriz colonial (Duncan y Schnore, 1959; Sjoberg, 1960; Schteingart y Torres, 1973). Otra especificidad en América Latina es que el debate público sobre la SSR suele centrarse en los problemas socioeconómicos, y menos en las disparidades raciales o étnicas (Greenstein, Sabatini y Smolka, 2000).

Para el caso local de la Buenos Aires Metropolitana, los principales aportes fueron realizados por Horacio Torres (1978, 1999), en relación a las condiciones socio-habitacionales y sus variaciones a lo largo del proceso de sub-urbanización. Su estrategia de trabajo se caracterizó por el

trazado de mapas sociales, mediante el uso de técnicas de análisis factorial y *clustering*. Recuperando sus aportes es posible caracterizar la estructura socio-espacial de la Ciudad de Buenos Aires de la década del noventa en base a tres patrones: “1. Una preeminencia del norte sobre el sur; 2. Una preeminencia del centro sobre la periferia y 3. Una clara dominancia de los ejes principales sobre los espacios intersticiales, poco accesibles y mal servidos” (Torres, 1999: 17).

El mérito que observa el enfoque estático y el empleo de modelos es el de habilitar el estudio de las estructuras subyacentes en la distribución social de la población en el territorio, detectando patrones. De esta manera, también permite avanzar en la formulación de interrogantes sobre posibles cambios en la estructura socio-espacial de la desigualdad urbana. Es así que hacia finales del siglo XX estos modelos señalados comienzan a ser recuperados con ciertos matices y desde enfoques críticos. Con el avance de las dinámicas de globalización neoliberal se advierte una tendencia de reestructuración urbana y se plantea como interrogante si se asiste a una intensificación en los niveles de SSR, o si contrariamente se avanza hacia un nuevo patrón de vinculación de la sociedad con el espacio (Preteceille, 1995; Preteceille y Queiroz Ribeiro, 1999; Borsdorf, Bahr y Janoschka, 2002; R. Burgess, 2009).

No obstante, esta perspectiva supone algunas limitaciones. En primer lugar, quedan relegados del análisis los procesos sociales que dan cuenta de la segregación, en términos de jerarquización de los grupos sociales y sus espacios de residencia. Frente a ello, algunos autores (Schteingart, 2002; Connolly, 2005; Duhau, 2013; Mera, Marcos, Di Virgilio, 2015) prefieren hablar solamente de división social del espacio para referir a la dinámica del mercado inmobiliario residencial, señalando que la noción de segregación urbana o socio-residencial sólo operaría en caso de mediar prácticas sociales coercitivas o políticas activamente destinadas a la exclusión de ciertos grupos determinados (Duhau, 2013). En segundo lugar, se observa un énfasis por indagar sobre las transformaciones de los patrones de estructuración social de la ciudad vinculados a la metropolización y a la expansión urbana. Ello en consonancia con la mayor atención dispensada a las nuevas formas de consumo urbano y al mercado de la vivienda (Vidal-Koppmann, 2014). Contrariamente, han sido poco abordados los cambios en los patrones de segregación derivados de los

procesos de retorno a la ciudad consolidada: de qué manera las lógicas de privatización y fragmentación inciden sobre la reestructuración urbana en las áreas centrales.

Las limitaciones señaladas para los estudios ecológicos pueden, contrariamente, ser contrarrestadas adicionando los aportes de los enfoques relacionales sobre la segregación socio-residencial. Estos últimos ponen el acento en comprender los procesos sociales que producen un determinado patrón de distribución y las consecuencias sociales que se derivan de ello. Los trabajos en este sentido, aunque más recientes, han resultado prolíficos y variados, procurando una representación más compleja del espacio y considerando diversos aspectos del habitar urbano (Caprón y Arellano, 2006). Esta tradición se inicia con las críticas a la Escuela de Chicago sostenidas desde la Nueva Escuela de Sociología Urbana (Castells, 1972; Lefebvre, 1974), a partir de las cuales comienza a problematizarse la espacialidad, poniéndola en relación con la dinámica de producción, reproducción y cambio social.

Las definiciones relacionales de la segregación han aludido inicialmente a la ausencia de interacción de los grupos sociales; sentencia posteriormente puesta en cuestión desde los enfoques micro-sociales y las miradas antropológicas (Segura, 2012), o las que desde el plano económico enfatizan sobre la interdependencia de los circuitos superiores e inferiores de la economía urbana (Santos, 1978; Silveira, 2004). Asimismo, otras definiciones delimitaron el concepto atendiendo al ejercicio de poder, coacción o jerarquía de un grupo sobre otro, o desde los aparatos institucionales del Estado.

De igual forma, en las últimas décadas se han realizado múltiples pesquisas de diversas raíces epistemológicas que directa o indirectamente han aludido al problema de la segregación desde la perspectiva relacional (Bourdieu, 1993; Wacquant, 2007). Con las miradas sobre los modos de vida urbana se introduce, por lo tanto, la dimensión subjetiva de la segregación urbana que aporta a construir imágenes, reputación y estigmas territoriales en algunos de los vecindarios (Sabatini, 2003: 7); y que consecuentemente, termina por operar sobre la segregación “objetiva”, expresada, por ejemplo, en el mercado de la renta urbano (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001: 5).

Observando los estudios para la Ciudad de Buenos Aires y alrededores, por un lado, se reconoce una atención a los procesos sociales que inciden sobre los niveles de segregación, como las políticas económicas, las reestructuraciones en los mercados laborales (Groisman y Suarez, 2006) y las políticas urbanas que operan directamente sobre el territorio (Carman, 2006; Thomasz, 2008). Por el otro, se destacan los estudios sobre los modos de vida urbana de las minorías segregadas, ya sean grupos marginados socialmente, migrantes, o barrios (Cravino, 2008; Boy, Marcús y Perelman, 2015).

La impresión general luego de explorar los alcances del enfoque relacional sobre la segregación es la inmensa complejidad que circunda las relaciones, prácticas, interacciones y procesos sociales de segmentación de los grupos sociales. Contrariamente al enfoque estático, aquí se procede con una lógica inductiva, adentrando la mirada en las formas del habitar urbano. Tiene, por lo tanto, el mérito de abordar la segregación como un proceso que involucra diferentes niveles geográficos y sociales de análisis. En cuanto a sus limitaciones se destaca que los trabajos que profundizaron sobre la interacción social no siempre vincularon sus reflexiones con los patrones segregatorios que estructuran a la ciudad.

A modo conclusivo, podemos señalar que los diferentes aportes y corrientes presentadas ponen de manifiesto la complejidad y multi-dimensionalidad que encierra la noción de SSR. Recapitulando las mismas, una definición completa y a la vez estricta del término podría aludir a la propensión al agrupamiento en la ciudad de determinados grupos sociales que comparten ciertas características (raciales, étnicas o socio-económicas). Esta forma particular de ordenamiento no responde solo a meras decisiones de los diferentes grupos sociales, sino que es resultado de relaciones, dinámicas de coacción y procesos de jerarquización del espacio urbano. Asimismo, este agrupamiento consolida determinados patrones de segregación socio-espacial que inciden y caracterizan de una manera particular a la estructura urbana de la ciudad (Goicoechea, 2016). Partiendo de esta definición se busca integrar, de manera complementaria, las condiciones fijadas desde los enfoques ecológicos como desde los relacionales. No implica solamente la detección de expresiones espaciales; o de procesos y relaciones sociales jerarquizadas; se trata, por el contrario, de una consideración articulada de ambas instancias.

Tomando como punto de partida esta definición, ¿Cómo podrían comprenderse las tendencias de micro-segregación? ¿Cómo es posible pensar en la reconfiguración de nuevos patrones segregatorios que alteran la estructura socio-espacial de la ciudad?

Esta cuestión exige reflexionar sobre la relación entre distancia espacial y distancia social que encierra el concepto, entendiendo que no se trata de una correlación constante entre ambas. Esta ha variado a lo largo de la historia de las ciudades, siendo el modo de producción un elemento clave (R. Burgess, 2009). Así es cómo en la sociedad pre-industrial la distancia entre clases sociales era sustancial, pero la distancia espacial era corta. Amos y esclavos vivían cerca unos de otros. En la sociedad industrial, con la aparición de las clases medias, la distancia social se acortó pero la distancia espacial se agrandó. Siguiendo los estándares del urbanismo de tipo funcionalista, las ciudades se volvieron más extensas; los barrios obreros se localizaron cerca de las fábricas en las periferias industriales, generalmente muy lejos de las zonas elegidas por las clases altas; y en el medio se ubicaron los estratos medios. La distancia espacial generalmente replicaba el gradiente social (Donzelot, 2012: 30-35). En la sociedad post-industrial la distancia social se ha vuelto a ampliar y la brecha entre ricos y pobres ha alcanzado cifras inéditas. Las transformaciones sociales que se han venido sucediendo, el avance de las tendencias de polarización social y las reestructuraciones neoliberales implican cambios en las dinámicas urbanas y en las formas de interacción social que establecen los distintos grupos entre sí. La separación por distancia espacial de la “ciudad industrial” es a menudo reemplazada por un tipo de separación impuesta por la contundencia de los límites, el despliegue de dispositivos de seguridad y distintas formas de fragmentación urbana (R. Burgess, 2009: 117-118).

Asimismo, desde la dimensión subjetiva o relacional que invoca el concepto de segregación, es posible reconocer una correspondencia entre las transformaciones en los sistemas de producción, las relaciones laborales y calificaciones técnicas de la mano de obra, y los cambios culturales en relación a la percepción del espacio-tiempo y las distancias (Harvey, 1998). En esta línea, Bauman (1999) sostiene que el esquema de ciudadanía actual se encuentra definido por una nueva forma de nomadismo. Bajo este cambio cultural, la capacidad de detentar poder se establece,

menos por la racionalización del espacio o por el arraigo de las grandes envergaduras, y más por la liviandad y la capacidad de la inmediatez. Como ilustrando este pasaje, el autor contraponen la figura de Bill Gates a la de Rockefeller. La racionalidad en el ordenamiento urbano que suponía el urbanismo funcionalista y el control sobre el territorio que detentaba el Estado son reemplazados por una progresiva ubicuidad de los desarrollos inmobiliarios, pero también de los grupos sociales con posibilidad de elegir su lugar de residencia (que constituyen la demanda).

En efecto, comienza a cobrar visibilidad la idea de una reducción en la escala de la segregación, mediada por barreras físicas y simbólicas. El crecimiento de las ciudades comienza a resolverse tanto en movimientos de expansión como densificación, articulando procesos de sub-urbanización y de renovación urbana en las áreas centrales. Aparecen nuevas formas de relaciones entre los grupos sociales (más horizontales, a consecuencia del desarrollo de redes) y una movilidad geográfica creciente. Frente a ello, algunos investigadores señalan cambios en los patrones de segregación, como Sabatini, Cáceres y Cerdá (2001) para el caso de Santiago de Chile y Ward (2012), para Ciudad de México; quienes identifican bajos niveles de SSR a escala macro (de la ciudad), pero altos a escala micro (de barrios). Janoschka (2002) extiende esas reflexiones a las ciudades latinoamericanas en general: “A gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras que a nivel micro se refuerza el patrón segregatorio” (p. 83). Por lo tanto, estos cambios y estos debates ponen de manifiesto la necesidad de una revisión de los alcances teóricos y metodológicos del concepto de segregación.

Esta posible identificación de una reducción en la escala de la segregación (entendida como micro-segregación), exige poner en el centro de atención la cuestión de la proximidad (Rasse, 2015). Es decir, atender a las áreas fronterizas donde los diferentes grupos sociales se encuentran, estudiar sus dinámicas de interacción y sus formas de producción y reproducción de la desigualdad.

Entre los estudios sobre la temática, e incluso entre los hacedores de políticas públicas, suele haber una propensión a equiparar las distancias físicas con las distancias sociales; y suponer, consecuentemente, que un acercamiento físico entre los diferentes grupos sociales contribuiría a mejorar las posibilidades de integración social. Sin embargo, es necesario

distinguir el concepto de segregación del de integración social y/o cohesión social: no son extremos opuestos de un mismo proceso lineal. “No es posible afirmar que si disminuye la segregación, aumentará la integración. Mientras que la segregación residencial apunta a la configuración espacial de la ciudad, la integración social refiere a los vínculos sociales que dan forma a la sociedad” (Rasse, 2015: 127). En igual sentido reflexiona Cli-chevsky (2000) cuando sostiene que las ciudades actuales poseen configuraciones territoriales más complejas pero ello no significa integración; las enormes desigualdades socioeconómicas tienden a fragmentar y segregar aún más las áreas urbanas.

No existe consenso en relación a las consecuencias sociales que puedan derivarse del acercamiento físico o aumento de la mixtura social en las ciudades. Algunas experiencias analizadas al momento parecerían estar señalando que esa mayor proximidad física promovida por los efectos urbanísticos de la mixtura social resulta ser no siempre tan positiva, armoniosa o pacífica en las ciudades latinoamericanas (Hidalgo, 2004). Persisten las dificultades en el acceso a los bienes urbanos de los grupos con menor capacidad de acceso por la vía del mercado. Surgen nuevas barreras urbanas, simbólicas y físicas que fragmentan aún más las ciudades, aumentan los hechos de violencia urbana y securitización (Zabaleta Betancourt, 2012), gentrificación (Delgadillo, Díaz Parra y Salinas, 2015) y desplazamientos (Janoschka y Sequera, 2014). Paralelamente, también se identifican investigaciones que dan cuenta de las mejoras en las condiciones de vida y en las geografías de oportunidades (Katzman, 2001; Sabatini y Cáceres, 2004; Salcedo & Torres, 2004).

Considerando estos aspectos, una investigación que procure advertir sobre la persistencia y actualización de lógicas de segregación en escalas geográficas más reducidas debe, de igual modo, atender tanto a la mirada general de la estructura socio-espacial de la ciudad (advertiendo sobre las transformaciones objetivas en el mercado de suelo urbano, la incidencia de las políticas urbanas, entre otros aspectos); como a la dimensión del habitar y a las relaciones de proximidad que establecen entre sí los diferentes grupos sociales en las áreas fronterizas.

Tendencias de micro-segregación en la Ciudad de Buenos Aires

Tomando como punto de partida la definición conceptual señalada y, al mismo tiempo, teniendo presentes los procesos de reestructuración neoliberal de anclaje global y local ¿Es posible pensar sobre cambios en los patrones de segregación tradicionales de la ciudad porteña?

Tal como fue señalado al inicio, se sostiene que el patrón de segregación socio-económica norte-sur comenzó a verse debilitado a partir del nuevo milenio, tras las iniciativas de valorización y renovación urbana (sobre zonas selectivas) del sur. Este particular desarrollo del área se resolvió bajo lógicas de mercantilización, privatización y exclusión, que en algunos casos introdujeron lógicas de conflicto y disputa por el espacio urbano (Herzer, 2012). Así es cómo las nuevas inversiones públicas y privadas, y la llegada de nuevos actores sociales, comenzaron a entrar en tensión con las formas tradicionales de producción social del hábitat y las actividades económicas habituales.

A continuación se detallan algunos de los elementos que dan cuenta de estas tendencias de micro-segregación que inciden particularmente sobre el sur porteño y alteran los patrones clásicos de segregación de la Ciudad:

Una forma particular de promoción del desarrollo urbano del sur porteño que intensifica la (re)producción de la desigualdad

Hacia finales de los setenta (bajo contexto de gobierno dictatorial) y, con mayor fuerza, los noventa, comienza a definirse un rumbo particular en el desarrollo urbano basado en el aumento de la constructibilidad y la densificación de la Ciudad, a partir del fomento del mercado inmobiliario y la inversión privada (Jajamovich y Menazzi, 2012; Díaz Orueta et.al, 2003). Esto coincide con un contexto internacional de profundo cambio en el paradigma de planificación urbana y el auge del urbanismo “post-moderno neoliberal” (Harvey, 2015), plantando mayor participación del sector privado bajo nuevas formas de partenariado.

Bajo esta perspectiva los desequilibrios del sur serían interpretados como un problema de densificación y calidad constructiva; y, por lo tanto, sería necesario dinamizar el mercado inmobiliario y valorizar los terrenos

(Jajamovich, 2012 y Goicoechea, 2018). Tal como se expuso en la Introducción, en concordancia con esta visión de Ciudad, en la política urbana se identifica un nuevo impulso a las iniciativas de renovación urbana a partir de diferentes medidas, inversiones públicas y acciones de diversa índole y temporalidad, que buscaron incentivar inversiones privadas y que pueden ser organizadas bajo la ilustrativa consigna de “incorporar el sur al norte”² (Rodríguez y Di Virgilio, 2013: 11). Por ejemplo, una primera respuesta se dio con la modificación al CPU en el año 2000, donde se reconocieron dos figuras importantes: por un lado, la declaración de la zona sur como Área de Desarrollo Prioritario, asignando un incremento de FOT del 25% en los usos de vivienda y concediendo eximiciones en el pago de los derechos de construcción para obras nuevas y tasas municipales por tres años. Por el otro, mediante la creación de Convenios Urbanísticos, que permitían al propietario (público o privado) de una parcela de más de 2.500 m² afectadas a usos industriales exclusivos o de equipamiento, solicitar la flexibilización de los usos admitiendo el residencial (Tella, 2006). También bajo esta impronta se reconocen las inversiones para el control de inundaciones en la zona de La Boca y el embellecimiento de los circuitos turísticos de Caminito. Asimismo, operó una reestructuración en la gestión de gobierno vigente; se conformaron las primeras Corporaciones que dieron forma institucional a las estrategias de asociación público-privada; y se identifican Grandes Proyectos Urbanos en Puerto Madero (Cuenya, 2011), en el Mercado del Abasto (Carman, 2006), en el barrio de Barracas y en la Costanera Norte, entre otros (Szajnberg, Cordara y Bories, 2010).

En esta línea caben reconocerse las iniciativas más recientes vinculadas a la promoción de Distritos Económicos o Creativos, que el Gobierno de la Ciudad lleva adelante desde el año 2008. Estos toman como zona preferencial el sur porteño y, según el propio gobierno local constituyen una iniciativa de promoción del desarrollo urbano en estas zonas. Suponen una nueva forma de valorizar el espacio por medio del fomento de usos productivos compatibles con los residenciales (por sus características no contaminantes y de infraestructura liviana); pero también dan cuenta de una nueva impronta en la gestión urbana y en la forma institucional

² En ese marco se inscribe asimismo la orientación del gasto público de la Ciudad destinado a obras de infraestructura, que desde 1988 priorizó la zona sur (Di Virgilio y M. C. Rodríguez, 2013: 11).

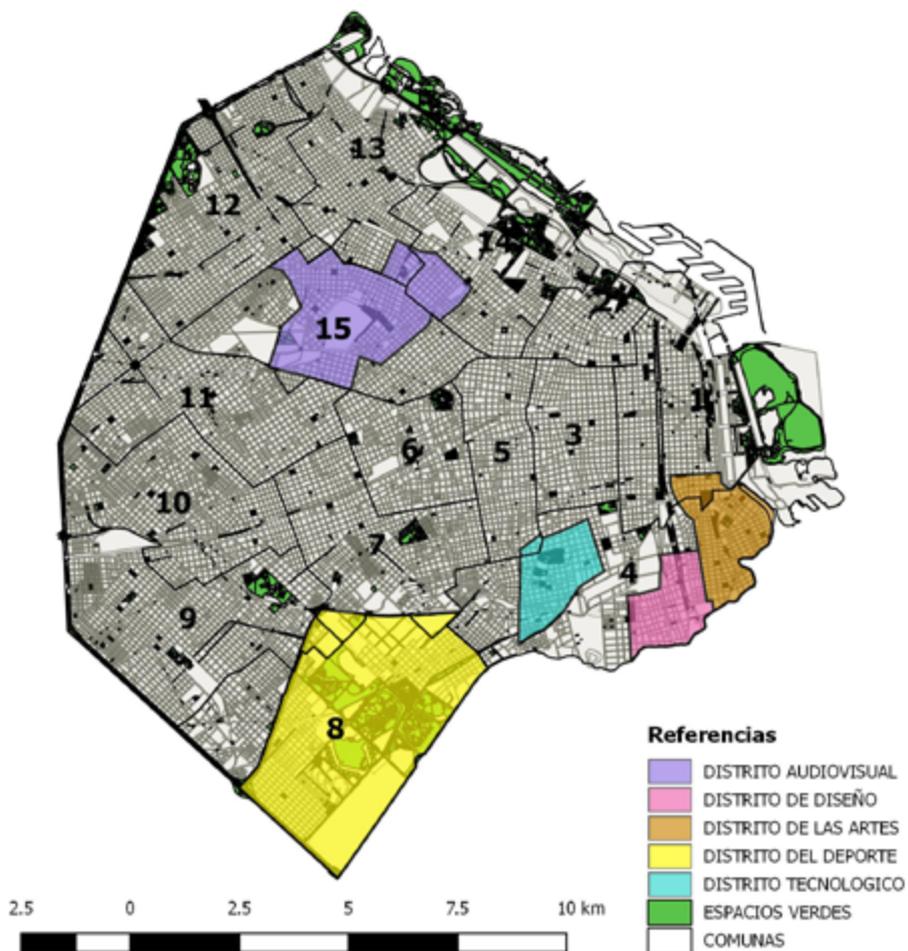


Figura 1. Mapa de Distritos Económicos de la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: elaboración propia en base a datos del GCBA, 2017.

de la articulación público-privada, diferentes a las de principios del 2000 (Goicoechea, 2017). Los Distritos se implementan de manera sistemática, en pequeños polígonos distribuidos por todo el sur porteño: Distrito Tecnológico (2008), Distrito Audiovisual (2011), Distrito de las Artes (2013), Distrito del Diseño (2014) y el reciente Distrito del Deporte (2014) (figura 1). En cada uno el GCBA define una actividad promovida (TIC, Artes,

Diseño, Audiovisual, Deportes) y formaliza una estrategia de atracción de empresas afines basada en el otorgamiento de beneficios impositivos y fiscales³. Paralelamente, focaliza inversiones destinadas a la mejora del entorno construido (luminarias, espacios verdes, mobiliario urbano, políticas de movilidad, identificación de edificios icónicos, etc.) a fin de promover un ecosistema de negocios.

Los distritos intensifican y favorecen las tendencias de la constructibilidad y representan un nuevo y particular impulso en las dinámicas de renovación urbana de la zona. En primer lugar, incorporan objetivos de fomento productivo, impulsando un cambio de uso del suelo en la zona. Luego de décadas de restricciones a la actividad industrial, la zona vuelve a incorporar usos productivos (vinculado a los servicios) compatibles con los residenciales. Esto estimula la construcción de nuevos bienes urbanos acordes a las necesidades de la actividad económica promovida y contribuye a modificar el espacio urbano. En segundo lugar, estas políticas definen un nuevo prototipo de habitante y vecino al cual buscan atraer con sus medidas de incentivo económico. Identifican un nuevo perfil de consumidor y también promueven la demanda necesaria para los nuevos bienes urbanos construidos, intensificando las tendencias de privatización y mercantilización vigentes. En tercer lugar, al desarrollarse sistemática y extensivamente por toda la zona sur, conforman una constelación de intervenciones simultáneas que rompen con el carácter fragmentario de las iniciativas de renovación urbana precedentes.

Desde entonces, el sur porteño (aunque con trayectorias muy disímiles al interior) comenzaría a enfrentar un proceso estructural de degradación ambiental y socio-económica; y, simultáneamente, verse atravesado por instancias geográficamente sectorizadas de renovación urbana que de manera quirúrgica inciden en algunos puntos dispersos. Sobre este devenir, la política de Distritos Económicos, entendida como una continuidad y profundización de las iniciativas de renovación urbanas precedentes, constituye un elemento clave para comprender las tendencias de micro-segregación.

³ En líneas generales los beneficios son exenciones del pago de Ingresos Brutos, Alumbrado Barrido y Limpieza, impuesto al sello. Hay casos de promoción de subsidios no reintegrables para la certificación de calidad, exenciones de impuestos a ciertos derechos de construcción.

Una tendencia al aplanamiento en la estructura de rentas del suelo en la Ciudad de Buenos Aires

Esta iniciativa sobre el desarrollo urbano para la Ciudad de Buenos Aires no constituye un hecho aislado, sino que se inserta en una tendencia general presente en muchas ciudades latinoamericanas desde finales de los ochenta y principios de los noventa. Esta ha sido caracterizada por la renovación urbana de áreas centrales y peri-centrales, en el marco de políticas de patrimonialización y conservación de edificios de valor arquitectónico, rehabilitación de áreas degradadas o reconversión de usos obsoletos.

Paralelamente a esta tendencia, el mercado inmobiliario también encontró nuevas formas de desarrollarse mediante la búsqueda de áreas de oportunidad: sectores de la ciudad con cierto nivel de deterioro y bajos valores de renta capitalizada que, a razón de nuevas inversiones, puedan experimentar procesos de renovación urbana y deportar importantes ganancias. En ello, el gobierno local asume un rol fundamental al posicionarse como el articulador de los capitales privados, definiendo en cierta medida las áreas proclives a la renovación mediante estrategias de embellecimiento urbano, apalancamiento de inversiones privadas o cambios en los criterios urbanísticos. Esto se conjuga con un propósito retórico de mejora en la equidad urbana, que en la última década ha comenzado a dominar el discurso del paradigma urbano sobre desarrollo. Se trata, por lo tanto, de una articulación de interés donde los privados encuentran nuevas oportunidades de negocios, al tiempo que el gobierno local lo presenta como una estrategia de mejora en la equitatividad socio-territorial de la ciudad.

Sin embargo, como resultado de las políticas de renovación (presentadas como estrategias de promoción del desarrollo urbano), la estructura de rentas del suelo en muchas de las ciudades latinoamericanas estaría verificando un progresivo aumento en los valores del suelo urbano; pero también un achicamiento de las diferencias de brechas entre las zonas tradicionalmente más consolidadas y las más degradadas, conllevando a una tendencia de aplanamiento espacial de la estructura de precios del suelo (Sabatini, Mora y Polanco, 2013; Baer y Kauw, 2016).

En la Ciudad de Buenos Aires, estas iniciativas tuvieron un correlato en el comportamiento del mercado inmobiliario que desde la recupera-

ción económica de 2002, fue uno de los sectores más dinámicos. Con diferentes ritmos durante el período (dependientes tanto de la economía global como de la doméstica⁴), el precio promedio de los terrenos ofertados aumentó casi nueve veces entre junio de 2002 y junio de 2014, pasando de US\$ 193 a US\$ 1.682 el m². Sobre este crecimiento, a partir de 2009 se reconoce un cambio de tendencia en la relación entre los ritmos de valorización de las zonas norte y sur, y comienza a registrarse un achicamiento de la brecha existente entre estas. Mientras que entre 2003 y 2007, la diferencia rondaba las 3 veces; a partir de 2008 se reduce, y entre 2009 y 2014 pasa a ser de 2,3 veces (Baer y Kauw, 2016: 8-10). Análisis propios corroboran esta idea⁵. La figura 2 grafica la evolución del precio por m² (en US\$) según zona y pone de manifiesto cómo la diferencia de valores comienza a verse reducida a partir del 2007. Habiendo sido de 6 veces en 2005, para 2017 los valores del sur respecto de los del norte pasan a ser inferiores a 3. La reducción en los diferenciales de renta responde a una mayor intensidad de valorización de los barrios del sur, antes que a una disminución de precios en la zona norte.

El análisis de la evolución y distribución territorial de los precios del suelo adquiere importancia, por la influencia determinante que observan los mercados de suelo en los procesos de estructuración urbana. Estos inciden notablemente en las posibilidades que los diferentes estratos socioeconómicos de la población tienen para acceder a viviendas de distinta calidad y ubicación, según sea su disposición de pago (Baer y Kauw, 2016).

La paradoja es que un achicamiento en las diferencias de la estructura de valores del suelo urbano no necesariamente indica mejores condiciones de integración social urbana; también podría estar señalando nuevos procesos de exclusión. La llegada de sectores de mayor renta y capital (población, empresas y comercios) a estos espacios ocasiona nuevas dinámicas sociales con los vecinos tradicionales y con el entorno construido. Sin

⁴ Los cambios de ritmo más acentuados se reconocen en 2002 (con la reactivación económica luego de la crisis de 2001 y posterior devaluación del peso argentino), en 2008 (en consonancia con la crisis financiera internacional vinculada al boom inmobiliario) y en 2012 (por la incidencia de la política de regulación a la compra de moneda extranjera, conocida como cepo cambiario).

⁵ Más allá de las concordancias entre ambos estudios, las disparidades pueden deberse a la particular forma de delimitación territorial de las zonas, siendo el presente trabajo más focalizado. El trabajo de referencia define las zonas según barrio; mientras que el presente trabajo, lo hace a partir de Comunas, siendo más acotado su alcance.

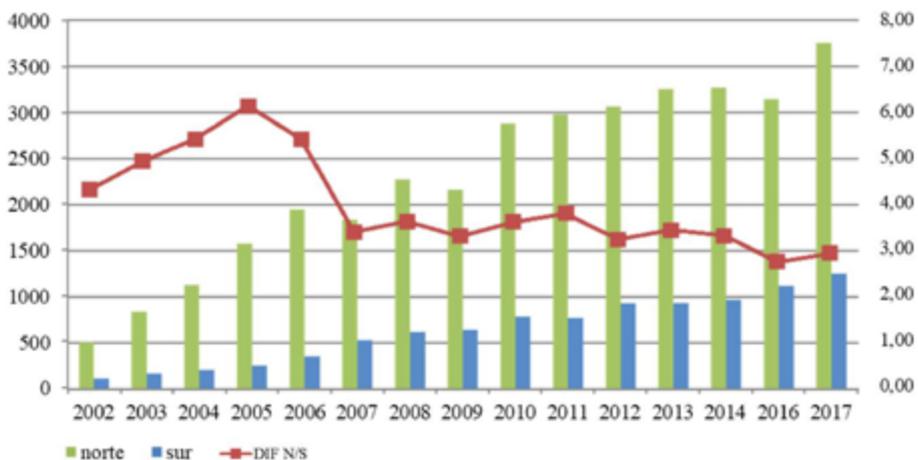


Figura 2. Evolución de la diferencia de precios del suelo entre Zona Norte y Zona Sur.

Fuente: elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data. buenosaires.gob.ar

mediar instancias de regulación del suelo ni de contención social, estos procesos parecieran conducir a un problema de escasez de suelo a precios accesibles para las familias populares, lo que termina por agudizar sus problemáticas habitacionales y estimular procesos de invasión-sucesión (López-Morales, 2012). Asimismo, esta profundización de los problemas de acceso al suelo urbano por la vía formal, al mismo tiempo, incide de manera similar en la dinámica del mercado informal (Abramo, 2012).

Sin embargo, la identificación de esta tendencia no habilita a concluir un cambio profundo en la estructura de rentas urbanas de la Ciudad, ya que las diferencias siguen siendo muy marcadas. Por ejemplo, la figura 3 ilustra las ofertas de terrenos entre 2014 y 2017, según un gradiente de valores, y permite dar una referencia espacial del mercado inmobiliario reciente: áreas de alta renta en el extremo norte de la Ciudad mientras que hacia el sur, no solo descienden los precios de los terrenos sino que también se reduce la cantidad de ofertas. El análisis de la valorización del mercado inmobiliario en las distintas zonas de la Ciudad continúa reflejando las diferencias en la calidad de servicios urbanos y por lo tanto, en la estructura de oportunidades ofrecidas.

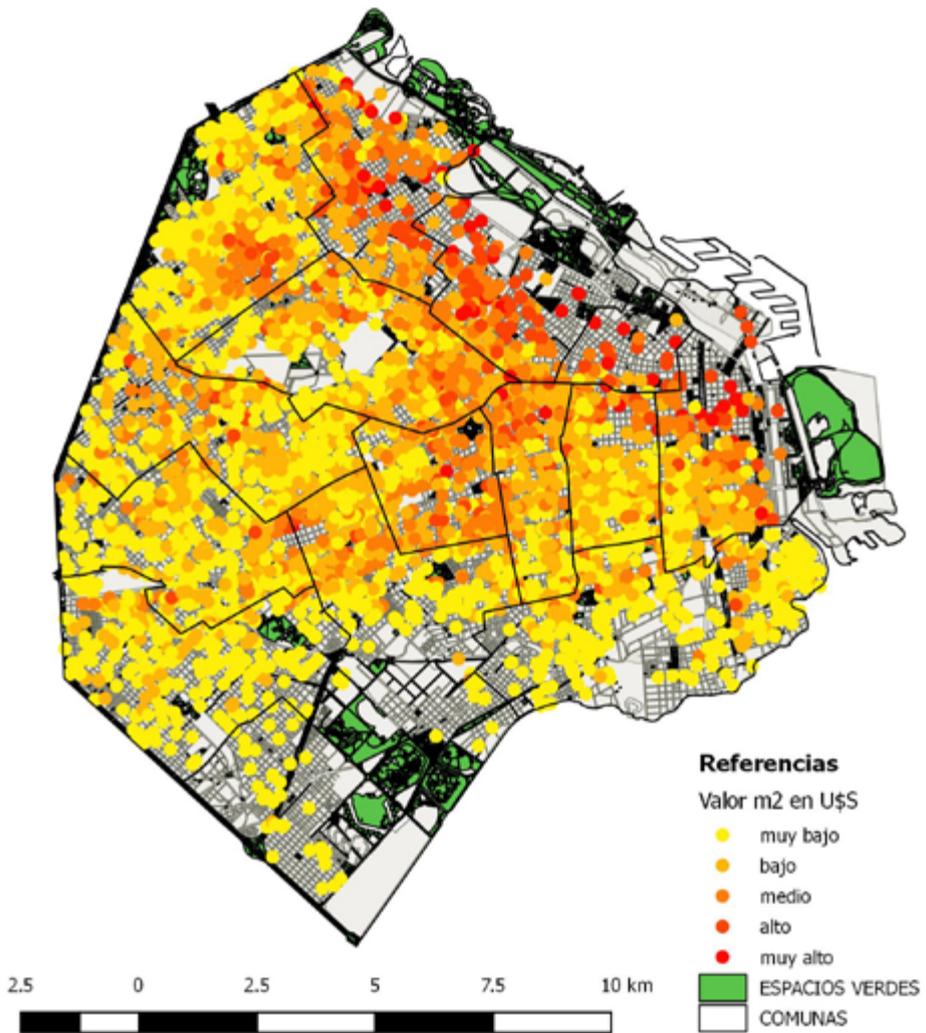


Figura 3. Valor de m² de terrenos ofertados, Ciudad de Buenos Aires (2014 – 2017).

Fuente: elaboración propia sobre datos provistos por el GCBA a través de su portal data. buenosaires.gob.ar

Nota: corresponde a relevamientos de 12/2014, 03/2016 y 07/2017.

Transformaciones urbanas a escala barrial que agudizan las desigualdades socio-territoriales preexistentes. Reflexiones a partir del caso del Distrito Tecnológico

En este punto entra en consideración la escala geográfica mínima, que alude a la dimensión de proximidad que también opera en los procesos de segregación socio residencial. Tal como fue señalado desde el punto de vista conceptual, la constatación de dinámicas de micro-segregación exige advertir sobre las pautas de interacción social que los diferentes grupos despliegan en el territorio. Es por ello que a continuación, se toma como caso de estudio un sector del sur porteño en particular, que en los últimos años comenzó a observar un profundo proceso de renovación urbana.

El sector referenciado corresponde al polígono identificado como Distrito Tecnológico (DT), comprendido por el barrio de Parque Patricios y parte de los barros de Pompeya y Boedo (figura 4). Desde el año 2008 ha sido identificado como área destinada a la promoción de actividades TIC, mediante estrategias de atracción a empresas vinculadas al sector. Siendo el primero de los Distritos en implementarse, evidencia con mayor claridad los impactos urbanísticos derivados de la política.

La conformación del DT ha motivado la incorporación en el barrio de nuevas lógicas de producción y reproducción que contrastan con la dinámica barrial característica del lugar. A partir de entonces crece un estilo de vida corporativo, con altos edificios de oficina, comercios gastronómicos gourmet, bares y confiterías bajo marcas de franquicias y, al decir de Muñoz (2008), un nuevo territoriante que habita durante el día el barrio, lo circula, lo consume y lo produce. En un barrio predominantemente residencial, de casas bajas, con una sub-centralidad comercial tradicional y población envejecida; las nuevas dinámicas que se introducen en el barrio a partir del Distrito Tecnológico terminan por configurar circuitos de modernidad contrastantes. A continuación se describen algunos elementos que caracterizan estas transformaciones en el área de estudio:

Dimensiones objetivas de producción de la desigualdad urbana que intensifican las distancias sociales en la escala barrial

Están dadas, básicamente, por las transformaciones físicas sobre el entorno construido, los impactos en los valores de renta urbana y los nuevos circuitos de consumo mercantilizado.

reconocida como una tendencia de renovación estructural de la Ciudad. Es recién a partir de 2015 que comienza a definirse el estilo corporativo de edificios *premium* que marcan cierta discordancia con el paisaje urbano predominante. Se trata tanto de edificios nuevos de *Categoría AA*⁶; como de viejas fábricas o galpones reciclados y puestos en valor bajo los criterios corporativos (figura 5).

La nueva tipología de bienes urbanos y formas de construcción y comercialización impactaron sobre la estructura de precios del suelo. A partir de 2009 y hasta 2012, el valor (en U\$S por m²) de los inmuebles localizados en el polígono del DT comenzó a superar al valor promedio de la zona sur (delimitada por las Comunas 4 y 8). Sin embargo, la evolución en los valores de los terrenos es la que mejor evidencia la incidencia de la política del DTPP. Esta tipología de lotes es la privilegiada para las inversiones de construcción de los nuevos edificios corporativos, ya que por lo general observa grandes dimensiones. Frente a una desaceleración de los precios en el sur porteño, a partir de 2009 se verificó un crecimiento sostenido hasta el año 2012, cuando parecería estabilizarse en valores apenas un poco superiores a los del sur (Goicoechea, 2017). La conclusión general que se desprende es que en la zona del DT se impusieron, con mayor o menor intensidad según la tipología del lote, valores de renta urbana superiores a los que tradicionalmente registró el área, y en comparación con la zona sur en general.

Finalmente, se observa que las nuevas inversiones inmobiliarias han seguido una lógica de realización en el territorio en concordancia con la trayectoria espacial de la desigualdad tradicional del sector. Al igual que en la Ciudad, la misma estuvo definida en un sentido norte-sur, estructurada por barreras arquitectónicas y características topográficas o morfológicas que sirvieron de base a procesos de urbanización diferentes.

⁶ Clasificación reconocida internacionalmente que contempla la combinación de indicadores técnicos, arquitectónicos y la antigüedad del emprendimiento. Según este repertorio, los edificios categoría AA son construcciones nuevas que se inician en la década de los años noventa bajo las siguientes características: *curtainwall*, plantas libres, amplios hall de ingreso, pisos flotantes, ascensores, climatización, sistemas de seguridad, cocheras, *amenities*, entre otros.



Figura 5. Nuevas tipologías edilicias de uso corporativo.

Fuente: renders y fotografías de la autora, 2015.

Por ejemplo, los valores promedio del m² en el extremo norte del Distrito, en enero de 2016 alcanzaban los U\$S 2.300, mientras que en el extremo sur apenas superaban los U\$S 1.100 (Reporte inmobiliario, 2016).

En efecto, con el proyecto del DT, han sido las áreas más consolidadas las que verificaron mayores inversiones y cambios en su stock edilicio. El Parque de los Patricios se constituyó en el nodo de la renovación urbana; así como también el epicentro comercial en torno a la Av. Caseros y La Rioja, y la trayectoria que sigue la traza de la nueva línea H de subterrá-

neo. Al norte de la Av. Caseros, el sector más consolidado y densificado, se localizan la mayoría de los edificios corporativos ya construidos, en lotes de tamaños relativamente inferiores. El área de mayor desarrollo es la comprendida entre Caseros y Uspallata, sobre todo hacia la Av. Jujuy (y su continuación, Colonia), donde predominan los establecimientos de mayor envergadura, muchos de estos desocupados. El área sur (desde José C. Paz hacia Amancio Alcorta) pareciera quedar al margen de las influencias del Distrito Tecnológico. Allí la actividad inmobiliaria se encuentra asociada a la venta de casas, lotes o terrenos; sin verificarse iniciativas de construcción de nuevas tipologías.

De lo expuesto se observa, por lo tanto, que la política de Distritos Económicos en general, y la del DT en particular, implican la concentración territorial de una serie de inversiones urbanas: nuevas obras, mejoras en la conectividad de la zona y el mobiliario urbano, intervenciones sobre la seguridad, visibilidad y marketing urbano. La consecuencia de estas intervenciones es la extensión de las dinámicas de la centralidad, o la generación de nuevas centralidades –según lo expresaron los funcionarios públicos entrevistados–, dado que a la instalación de las empresas TIC le siguen sedes bancarias, comercios, edificios corporativos de tarjetas de crédito de medicina prepaga, gimnasios, entre otros. Esta nueva centralidad (que, por su parte, atrae una nueva circulación de personas con pautas diferentes de consumo y que tracciona aumentos en el mercado inmobiliario) se desarrolla en un área de la Ciudad que históricamente ha sido el lugar de asentamiento de los grupos sociales de bajos recursos que residen en la ciudad. Por lo tanto, el polígono de actuación del Distrito parecería erigirse como una burbuja de prosperidad que contrasta con el entorno, tanto en su composición como en las dinámicas urbanas que engloban cada una de éstas.

A su vez, esa producción de desigualdad geográfica que surge entre el DT y el entorno mayor del sur porteño también se verifica al interior mismo del polígono del Distrito. En este caso, las nuevas dinámicas urbanas contribuyen a profundizar las lógicas de desarrollo desigual preexistentes (por ejemplo, las que tradicionalmente delimitaron zonas diferentes entre el sur y el norte de la Av. Caseros).

Tanto en la relación del DT con su entorno inmediato, como al interior mismo del polígono, opera la misma clave de valorización. La idea de

que la desigualdad es constitutiva a la lógica de la valorización capitalista, es evidente también en el plano de las actividades vinculadas al desarrollo inmobiliario. Si el valor de la renta de un lote depende de su condición de irreproductibilidad, es la cercanía a otras áreas degradadas lo que permite la valorización. Bajo este precepto, el avance de los negocios inmobiliarios en el Barrio del DT introducen un nuevo movimiento en donde, por un lado, motorizan una progresiva ampliación de las diferencias sociales en ámbitos cada vez más reducidos; y por el otro, esas tendencias de desigualdad (que aportan a la condición de irreproductibilidad de los lotes) contribuyen a incentivar el mercado aumentando la renta potencial. En este sentido, las tendencias hacia la micro-segregación deben ser consideradas, no sólo como una consecuencia de las nuevas dinámicas de producción urbana, sino también como un elemento más del proceso de valorización.

Dimensiones subjetivas del habitar que reconfiguran las desigualdades urbanas del barrio

Paralelamente a las transformaciones sobre el entorno construido y a los cambios objetivos en las características de los nuevos grupos sociales integrados al barrio, operan nuevas cuestiones comprensibles desde la perspectiva subjetiva. Estas se corresponden con diversos dispositivos del orden simbólico o de las prácticas sociales que propician de igual manera las tendencias de micro-segregación, posibilitando el “acercamiento de las diferencias” y garantizando un escenario urbano de orden y control.

Esta perspectiva permite ver que las dinámicas de segmentación y generación de barreras simbólicas que dividen al barrio existieron desde siempre, siendo éstas constitutivas a la propia dinámica del desarrollo capitalista. Pero también deja en evidencia la forma en que las dinámicas de producción objetiva de la desigualdad se articulan con las dinámicas subjetivas. Esto es, de qué manera se establece la correspondencia entre la trayectoria de la valorización urbana (el sentido en que avanzaron espacialmente las inversiones inmobiliarias) y los imaginarios urbanos del barrio. Los nuevos habitantes (tanto los que se asocian con el uso diurno del barrio y su vida corporativa como los que residen) aportan una nueva forma de experimentar y percibir el espacio, que podría representar nuevas formas de producción simbólica de la desigualdad socio-territorial.

Previo a desarrollar este aspecto del análisis, resulta necesario presentar someramente algunas características sociales que definen al polígono delimitado por la intervención del DT, que a los fines de simplificar su denominación en adelante se reconoce como “Barrio del Distrito Tecnológico”. Este se compone, predominantemente, por población estable. Entre los vecinos entrevistados se observó que, quienes viven desde hace tiempo en el barrio tienen más de 20 años de antigüedad en él. Incluso la mayoría ha permanecido allí desde su nacimiento, en viviendas de generaciones anteriores. Muchos de los vecinos consultados han sentenciado orgullosamente “Nací acá y voy a morir acá” o “si me tengo que mudar, buscaré algo que sea dentro del barrio”. Entre estos también han sido comunes las descripciones del barrio en las que se destacan sus características residenciales, la tranquilidad y la vida comunitaria. La población de adultos mayores (con más de 65 años de edad) del DT alcanza proporciones similares al promedio en la Ciudad, siendo de 16,2% (mientras que la media porteña alcanza el 16,4%). No obstante asume valores superiores a los que en general observa la Comuna 4, con porcentajes que rondan el 12,8% (CNPHyV, 2010). Asimismo, la proporción de hogares propietarios de la vivienda y el terreno (56%) es similar a la media en la ciudad (56,4%) y superior a la de la Comuna (53,2%). Por lo tanto, las tipologías residenciales se corresponden con un perfil poblacional estable y propietario con características similares a las de los barrios más periféricos de la Capital Federal.

Paralelamente, este movimiento de incorporación de sectores medios se despliega sobre territorios donde también los grupos sociales de menores recursos encontraron su espacio de localización en la ciudad (en particular hacia el sur de la Av. Caseros). Incluso desde el año 2000, muchos de los terrenos de los programas de autoconstrucción de vivienda (como el PAV) se localizaron allí (Zapata, 2012). La proximidad a los asentamientos marginales del barrio como el Zabaleta y las villas 21-24, que estrictamente limitan con el polígono del DT, ponen en rotunda evidencia la existencia de estas otras dinámicas sociales vinculadas a estrategias de supervivencia más que de consumo en la ciudad. Los cambios tras el Distrito no parecen alcanzarlos con sus beneficios. La consecuencia de estas transformaciones urbanas en términos sociales pareciera ser, retomando a Carman (2006), la configuración de diferentes mapas o circuitos: uno negado y otro proclamado.

Entre las percepciones hegemónicas de los habitantes tradicionales se identificó cierto consenso respecto del espacio vivido (Lefebvre, 2013) en el que las barreras simbólicas al intercambio estaban tradicionalmente definidas por: en primera instancia, el Parque de los Patricios; luego, una zona más marginal se encontraba pasando la Av. Perito Moreno; y más allá de éste, la Av. Amancio Alcorta, que establecía el fin del paisaje urbano. Frente a ello, en las entrevistas a los nuevos habitantes (tanto los que trabajan como los que residen en el barrio del DT a partir de 2009) comenzó a advertirse una percepción menos rígida, más flexible, y crítica de ese mapa mental.

En primer lugar, entre nuevos habitantes y los tradicionales del barrio se identificaron cambios en la percepción de la distancia. Las dinámicas incipientes de centralidad del barrio atraen nuevos vecinos que trabajan en las nuevas empresas TIC, acostumbrados al desplazamiento multimodal (combinando subte, tren y colectivo para llegar a su lugar de trabajo). La figura del *territoriante* aporta a ilustrar las prácticas espaciales y de movilidad en estos grupos. Cómo señalaron muchos de los empleados en empresas TIC, la mayoría de ellos reside en zona sur o zona oeste del Conurbano Bonaerense y se encuentra habituado a los largos traslados. Del mismo modo, los nuevos habitantes que residen en el barrio, en su mayoría con experiencias de residencia previa en el conurbano bonaerense, sostienen vínculos cotidianos de mayor escala geográfica, bajo una administración del tiempo más autónoma. En consecuencia, tanto en el primero como en el segundo caso, la reconstrucción de sus redes de relaciones aporta también a repensar las distancias: 4 u 8 cuadras para acceder a una boca de subte, que en 8 minutos los conectará con el microcentro porteño, o en 20', con la zona norte, representan una distancia insignificante. Los flujos de interacción social cambian sus escalas y con ello, la forma de comprender el territorio circundante.

En segundo lugar, se observó que las diversas percepciones sobre la distancia responden a una representación simbólica del territorio estrechamente articulada con la percepción generalizada de la inseguridad. En los casos más extremos, el miedo limita la movilidad de los vecinos dentro de su propio barrio. En esos casos, cuatro cuadras parecieran ser una "eternidad" que encierra un componente de incertidumbre muy grande. Por ejemplo, tal como expresaba una vecina que vive hacia el sur del po-

lígono: “Ahora, después de las 4 o 5 de la tarde, si estás en Sáenz, volvete. Porque ya es fácil darte cuenta si te van a robar, o si están drogados... con los ojos vidriosos ... entrá en una confitería. Desde Sáenz hasta acá son 4 cuadras... tomate un taxi, qué te puede salir (...)”.

Contrariamente, entre los nuevos vecinos se observó una tendencia por recuperar estos imaginarios, pero al mismo tiempo cuestionarlos y flexibilizarlos. Pareciera existir una propuesta rupturista sobre los imaginarios presentes en el barrio, sobre la villa, sobre la inseguridad:

(...) El otro día me encontré con una chica del barrio que me contaba que antes, la gente grande acá se quejaba mucho de que les robaban y decían que eran los chicos de la villa. Pero yo no sé (...) hay una mirada que encasilla de que si sos de la villa sos delincuente y yo vengo de una familia súper laburante y que hemos pasado (...) y vivíamos, no en un barrio marginal como en la villa, pero era un barrio de gente laburante (...) Entonces a nosotros también nos miraban medio raro cuando decíamos de qué barrio éramos y, que se yo, yo estoy laburando y toda mi familia como que salió adelante. Y me parece que encasillar...es lamentable, pero todos tendemos a encasillar (...) (Empleado en empresa TIC).

La plaza que tengo en frente, que para mí es una plaza muy familiar, de chicos...según me dicen los vecinos que están desde antes, era una plaza más de paco...pero, que se yo, nosotros dejamos el auto en la calle, nunca nos pasó nada, que se yo... no sé, me decían eso. (Nueva residente del Barrio).

Esta representación menos rígida sobre el territorio habilita a la circulación, al contacto y a la vida social urbana (con las limitaciones que supone el contacto entre extraños) en zonas que antes permanecían desoladas. No obstante, mientras que se recogen relatos o discursos desprejuiciados en relación a la (in)seguridad; también se reconocen cambios asociados a políticas de control y vigilancia del espacio. En este sentido, cabe destacarse que las intervenciones urbanas sobre el polígono del DT estuvieron articuladas con un aumento de la presencia de las fuerzas de seguridad, tanto por el asentamiento de la nueva policía local, como de las fuerzas de prefectura.

Además del accionar particular de las fuerzas policiales, se despliega un repertorio de estrategias civiles de seguridad: Circuitos Cerrados de Televisión (CCTV) en los espacios públicos, edificios corporativos e incluso, en los locales comerciales y de las empresas tecnológicas pequeñas. Asimismo, muchas de las nuevas construcciones edilicias asumen un diseño arquitectónico que las definen como elementos urbanísticos defensivos. Se trata, por lo tanto, de diversos dispositivos de control y prevención que atraviesan el espacio público y median las relaciones sociales que allí se despliegan. Se impone una estética aséptica orientada a comercializar el espacio público y, por ende, a excluir a quien no accede a él: transformaciones urbanas defensivas, estimuladas por un discurso dominante centrado en el miedo y la inseguridad.

Consecuentemente, las nuevas dinámicas urbanas desplegadas en el territorio habilitan a un mayor intercambio de grupos sociales diversos ocasionado por el avance hacia el sur de esa “frontera urbana de la civilización”, posibilitada por las garantías provistas por los nuevos dispositivos de control y seguridad. No obstante, cabe reconocerse que más allá del avance de las nuevas dinámicas de consumo y mercantilización, esa comunión de diversos grupos sociales en el espacio urbano estaría lejos de suponer un intercambio entre tales.

Conclusiones

La segregación urbana constituye un objeto de estudio complejo y difuso, con aristas que remiten a elementos minúsculos presentes en el nivel de las relaciones sociales, así como estructurales propios de los modos de producción dominantes. A los fines de la presente investigación, advertir sobre cambios en los patrones de segregación, o más precisamente, tendencias de micro-segregación, implicó apelar a estrategias metodológicas variadas. Se reconocieron las transformaciones socio-territoriales objetivas vinculadas al aplanamiento de la estructura de rentas del suelo de la Ciudad o el devenir de las políticas urbanas de promoción del desarrollo, desde principios del nuevo milenio hasta llegar a las más recientes iniciativas de Distritos Económicos. Pero también fue necesario advertir sobre procesos de otra naturaleza, como los subjetivos; y de otra escalaridad,

como la dimensión barrial y las relaciones sociales desplegadas en las zonas fronterizas donde los diferentes grupos sociales se encuentran.

Del estudio se observan tendencias generales de elitización, verticalización y densificación que caracterizan el desarrollo urbano de la Ciudad. Las áreas centrales y peri-centrales más degradadas son vistas ahora como áreas de oportunidad para los negocios inmobiliarios y el desarrollo de corredores de modernidad y riqueza, que entran en tensión con las estructuras socio-espaciales sectoriales clásicas. Frente a los desequilibrios territoriales del sur, el gobierno local propone replicar las dinámicas urbanas del norte: “incorporar el norte al sur”. Sin embargo, esta visión del desarrollo urbano muestra la paradoja de una expansión en la oferta residencial motorizada por el auge del mercado inmobiliario (que desde la recuperación de la crisis de 2001 no para de crecer); y, paralelamente a esto, un agravamiento del problema habitacional, con particular expresión geográfica en la zona sur. Si bien existe cierta tendencia hacia al achicamiento en las brechas de renta urbana entre el norte y el sur porteño, al momento no es posible concluir un cambio profundo en la estructura de valores del suelo de la Ciudad que sea resultado de procesos de renovación urbana, entre los que se reconoce la incidencia reciente de los DE. Los hallazgos de la investigación aportan a la hipótesis de estudio planteada en la medida en que, si bien el patrón segregatorio norte –sur continúa presente en la estructuración socio-espacial de la Ciudad, se observan tendencias de micro-segregación en la escala barrial. Estas últimas podrían ser complementarias y no necesariamente estarían contradiciendo el gran patrón.

Sin embargo, el análisis de las dinámicas actuales de renovación urbana pone de manifiesto que, con matices según las diversas zonas (en particular entre el este y el oeste), la tendencia es hacia el desarrollo desigual en escalas geográficas cada vez más reducidas. El sur se ve atravesado por el conflicto basado en la tensión entre dos formas de producción del hábitat antagónicas: una dominante (vinculada a la renovación urbana excluyente, la valorización inmobiliaria y el desarrollo de las actividades cuaternarias) y la otra, identificada con la recuperación del hábitat degradado, a partir de las políticas habitacionales que por iniciativa de los propios habitantes son impulsadas a desarrollarse. Las diferencias entre los grupos sociales estarían dadas, más que por las diferencias de ingresos, por las pertenencias a diferentes sistemas articulados de dinámicas urba-

nas de producción y consumo (que responden a diferentes paradigmas de ciudad). Lejos de estar aislados, observan una interacción jerarquizada entre sí.

En la escala del plano, puede comprenderse como ese proceso de avance de dinámicas de renovación y mercantilización se asienta sobre las desigualdades previas, exacerbando las diferencias, valorizando las áreas de más valor, colonizando algunos sectores más degradados contiguos. Esto posibilitado por el despliegue de barreras, urbanas e imaginarias; viejas y nuevas. A partir del caso de estudio se observa que la creación del Distrito Tecnológico incentiva y refuerza las tendencias de producción de nuevas formas de desigualdad ya señaladas. Constituye una estrategia de transferencia de ingresos hacia los desarrolladores, ya que no sólo promueve la construcción de nuevos bienes urbanos (como los edificios corporativos), sino que también sus potenciales demandas (definiendo actividades promovidas). A partir de éstas, termina de definirse una articulación de actores sociales que inciden directamente en los cambios en el entorno construido.

Cualquiera que haya conocido la zona en torno al Parque de los Patricios con anterioridad al Distrito Tecnológico y decida recorrerla en la actualidad, podrá constatar un cambio evidente en el paisaje. Las mejoras en el gran Parque, en la luminaria, mobiliario urbano y la movilidad han sido la antesala para un avance de la construcción signado por el paradigma arquitectónico de la ciudad corporativa. La dimensión física de la transformación socio-territorial permite vislumbrar nuevos bienes urbanos con características disruptivas en el paisaje, que conforman una nueva forma de desigualdad urbana objetiva. Pero esta, no termina de comprenderse en su totalidad si no se toman en consideración las dinámicas propias del habitar, que reactualizan las lógicas de jerarquización del espacio y de acceso a los bienes urbanos.

Como reflexión final, por lo tanto, se sostiene que más allá de los matices y salvedades identificadas, se confirma la idea de micro-segregación. El concepto posee la virtud de atender simultáneamente a la estructura socio-espacial de la Ciudad y a las dinámicas de producción de la desigualdad que muchas veces se resuelven en el nivel de las relaciones sociales. Comprende simultáneamente una escala mínima (como la proximidad entre los grupos sociales que construyen, modifican y actualizan

las fronteras sociales) y al mismo tiempo, la escala general de la Ciudad que se ve caracterizada por los diferentes patrones de segregación. En este sentido, para el caso local se observa que los efectos sociales propios de las pautas de segregación continúan existiendo pese a la reducción de las distancias espaciales. Esas pautas de jerarquización del espacio urbano se sostienen, profundizan y exacerbaban con los procesos de renovación urbana.

Referencias bibliográficas

- ABRAMO, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure*, 38(114), 35-69.
- BAER, L. y KAUW, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Eure*, 42(126), 5-25.
- BAUMAN, Z. (1999). *La globalización. Consecuencias humana*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- BORSODORF, A., BÄHR, J. & JANOSCHKA, M. (2002). Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt. *Geographica Helvetica*, 57(4), 300-310.
- BOURDIEU, P. (2013). *La miseria del mundo*, Buenos Aires, Fondo de cultura económica. [Ed. orig. de 1993].
- BOY, M., MARCÚS, J. y PERELMAN, M. D. (2015). La ciudad y el encuentro de la diferencia. Adultos que viven en la calle y mujeres que habitan en hoteles-pensión. Ciudad de Buenos Aires, 2007-2011. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(2), 369-404.
- BRAVO, M. (1917). *La ciudad libre*. Buenos Aires: Ferro y Gnoatto.
- BURGESS, R. (2009). Violencia y ciudad fragmentada. En FALÚ, A. (Ed.), *Mujeres en la ciudad. De violencias y derechos* (p. 99-127). (Red Mujer y Hábitat de América Latina). Chile: Ediciones SUR.
- BUZAI, G. (2003). *Mapas sociales urbanos*. Buenos Aires: Editorial Lugares.

- CAPRÓN, G. Y GONZÁLEZ ARELLANO, S. (2006). Las escalas de la segregación y de la fragmentación Urbana Trace. *Travaux et Recherches dans les Amériques du Centre*, 49, 65-75.
- CARMAN, M. (2006). *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Buenos Aires: Editorial Paidós.
- CLICHEVSKY, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación. Serie Medio ambiente y desarrollo*, Santiago de Chile, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos CEPAL-ECLAC.
- CRAVINO, M. C. (2008). *Vivir en la villa. Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*. Buenos Aires: UNGS.
- CASTELLS, M. (1982). *La cuestión urbana*. Ciudad de México: Siglo XXI, [Ed. orig. 1972].
- CONNOLLY, P. (2005). *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México. Serie Metodología del Observatorio Urbano de la Ciudad de México*. México: UNAM-Azcapotzalco.
- CUENYA, B. (2011). Grandes Proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cuad. Metrópoli*, 13(25), 185-212.
- DELGADILLO, V., DÍAZ, I. y SALINAS, L. (Coords.) (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Ciudad de México: UNAM.
- DI VIRGILIO, M. y RODRÍGUEZ, M. C. (2013). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Seminário Internacional A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos*. Rio de Janeiro.
- DÍAZ ORUETA, F., LOURÉS, M., RODRÍGUEZ, C. y DEVALLE, V. (2003). Ciudad, territorio y exclusión social. Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. *REIS revista española de investigaciones sociológicas*, 103, 159-185.
- DONZELOT, J. (2012). *¿Hacia una nueva ciudadanía urbana? La ciudad y la igualdad de oportunidades que retoma estas cuestiones*. Colección Claves. Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.
- DUHAU, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. *Nueva Sociedad*, 243, 79-91.
- DUNCAN, O. D. y SCHNORE, L. F. (1959). Perspectivas cultural, conductista y ecológica en el estudio de la organización social. *American*

- Sociological Review*, 63, 63-93. Recuperado de: http://www.reis.cis.es/REIS/PDF/REIS_063_11.pdf
- GOICOECHEA, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- GOICOECHEA, M. E. (2017). Renovación urbana en el sur porteño y el “éxito” del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario. *QUID 16*, 6, 30-61.
- GOICOECHEA, M. E. (2018). Renovación urbana y valorización inmobiliaria. Una mirada a la política de Distritos Económicos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 9-16.
- GREENSTEIN, R., SABATINI, F. & SMOLKA, M. Segregación espacial urbana: fuerzas, consecuencias y respuestas normativas. *Land Lines 2000*, 12(6), 7-9.
- GROISMAN, F. y SUÁREZ, A. (2006). Segregación residencial en la Ciudad de Buenos Aires. *Población de Buenos Aires*, 3, 27-37.
- HARVEY, D. (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu [Ed. orig. de 1990].
- HARVEY, D. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid, Akal, 2015.
- HERZER, H. (Comp). (2008) *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio.
- HERZER, H. (Comp.) (2012). *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- HIDALGO, R. (2004). De pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *Eure*, 30(91), 29-52.
- JAJAMOVICH, G. (2012). Apuntes para una crítica al Modelo Territorial de Buenos Aires. *Revista digital Café de las Ciudades*, 118 [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de agosto de 2018].
- JAJAMOVICH, G. y MENAZZI, L. (2012). Políticas urbanas en un contexto de dictadura militar. *Bitácora urbano territorial*, 1(20), 11-20.
- JANOSCHKA, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 85(28), 11-20.
- JANOSCHKA, M. y SEQUERA, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista.

- En MICHELINI, J. J. (Ed.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Madrid: Catarata.
- KAZTMAN, R. (2001). Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista de la CEPAL*, 75, 171-189.
- KOZAC, D. (2012). Fragmentación urbana en la “ciudad post-industrial”. En *Café de las Ciudades* [en línea] 117. Recuperado de: <http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad_118.htm>.
- LEFEBVRE, H. (2013). *La producción del espacio*. Madrid: Capitan Swing [Ed. orig. de 1974].
- LÓPEZ-MORALES, E. (2012). *Urbanismo proempresarial y destrucción creativa: un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005*. México: Infonavit.
- MERA, G. (2014). De la localización a la movilidad: propuestas teórico-metodológicas para abordar la segregación espacial urbana. *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, 17(17), 25-46.
- MERA, G., MARCOS, M. y DI VIRGILIO, M. (2015). Migración internacional en la Ciudad de Buenos Aires: un análisis socioespacial de su distribución según tipos de hábitat. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2(89), 327-367.
- MUÑOZ, F. (2008). *Urbanalización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona: Gustavo Gili.
- PRETECIELLE, E. (1995). Division sociale et globalisation; le cas de la métropole parisienne. *Sociétés Contemporaines*, 22-23, 33-67.
- PRETECIELLE, E. & QUEIROZ RIBEIRO, L. C. (1999). Tendências da segregação social em metrópoles globais e desiguais: Paris e Rio de Janeiro nos anos 80. *Eure*, 25(76), 79-102.
- RASSE, A. (2015). Juntos pero no revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico. *Eure*, 41(122), 125-143.
- RODRÍGUEZ VIGNOLI, J. (2001). Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa? (*Serie Población y Desarrollo N° 16*). Santiago de Chile: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE).
- SABATINI, F. MORA, P. y POLANCO, I. (2013). Propuesta de enfoque y nuevos mecanismos para la promoción de la integración social urbana de la vivienda social en Chile. *Seminario Internacional Grandes*

Líneas de Política Urbana para la Promoción de la Integración Social, Santiago de Chile: PUC.

- SABATINI, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Documentos de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (Serie Azul, n° 35)*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- SABATINI, F, CÁCERES, G. y CERDÁ, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *Eure*, 27(82), 21-42.
- SABATINI, F. y CÁCERES, G. (2004). Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile. En CÁCERES, G. y SABATINI, F. (Eds.) *Los barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social* (p. 9-43). Santiago: Lincoln Institute of Land Policy.
- SALCEDO, R. & TORRES, A. (2004). Gated communities in Santiago: wall or frontier? *Internacional Journal of Urban and Regional Research*, 28(1), 27-44.
- SANTOS, M. (1978). *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro: Francisco Alves.
- SCHTEINGART, M. (2002). La división social del espacio en las ciudades. *Perfiles Latinoamericanos*, 19, 13-31.
- SCHTEINGART, M. y TORRES, H. (1973). Procesos Sociales y Estructuración Metropolitana en América. *Desarrollo Económico*, 12(48), 725-760.
- SEGURA, R. (2012). Elementos para una crítica de la noción de segregación residencial socio-económica: desigualdades, desplazamientos e interacciones en la periferia de La Plata. *Quid* 16, 2, 106-132.
- SILVEIRA, M. L. (2004). Globalización y circuitos de la economía urbana en ciudades brasileñas. *Cuadernos Del CENDES*, 3(57), 3-22.
- SJOBORG, G. (1955). The Preindustrial City. *American Journal of Sociology*. *World Urbanism*, 60(5), 438-445.
- SZAJNBERG, D., CORDARA, C. y BORRIES, C. (2010). Balance de las estrategias de intervención urbanística en los albores del siglo XXI. *Scripa Nova*, (XIV), 331(24) [en línea]. Recuperado de: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn_331/sn-331-24.htm> [Consulta: 5 de agosto de 2015].

- TELLA, G. (2006). *Hacer ciudad: la construcción de las metrópolis*. Buenos Aires: Nobuko.
- THOMASZ, A. G. (2008). Transformaciones urbanas en el sector sur del barrio porteño de parque de los patricios: de espacio vacío a recurso, *AIBR. Revista de Antropología Iberoamericana*, 3(3), 332-365.
- TORRES, H. (1999). *Diagnóstico socio-territorial de la ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano*: Buenos Aires: GCBA.
- TORRES, H. (1978). El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los Modelos Urbanos. *Desarrollo Económico*, 70(18), 163-204.
- Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y Barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la RMBA*. Buenos Aires: Dunken/IMHICIHU-CONICET.
- WACQUANT, L. (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- WARD, P. (2012). Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado. *Quid* 16, 2, 72-105.
- WHITE, M. J. (1983). The measurement of spatial segregation. *American Journal of Sociology*, 88(5), 1008-1018.
- ZABALETA BETANCOURT, J. A. (Coord.) (2012). *La inseguridad y la seguridad ciudadana en América Latina*. Buenos Aires: CLACSO.
- ZAPATA, C. (2012). *El Programa de Autogestión para la Vivienda: ¿una política habitacional habilitante del derecho a la vivienda y a la ciudad?* (Tesis de maestría). Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Buenos Aires, Argentina.