

¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires

Natalia Lerena-Rongvaux. Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR), Buenos Aires, Argentina.

RESUMEN | Durante la última década, en la Ciudad de Buenos Aires ha tenido lugar un conjunto de políticas de renovación urbana orientadas a la valorización de su zona sur, un área históricamente relegada por el capital y el Estado. Partiendo de una revisión crítica y situada del concepto de gentrificación, el presente trabajo analiza los efectos socioterritoriales de la política de Distritos Económicos, específicamente el Tecnológico y de las Artes. La metodología, cualicuantitativa, considera cuatro dinámicas fundamentales: la estructura sociohabitacional, la valorización del mercado inmobiliario y de suelo, las políticas de renovación y, finalmente, el tejido organizativo y comunitario. Entre los resultados, se verifica una acelerada valorización inmobiliaria que, en algunos casos, no está acompañada por evidencias de gentrificación en sentido estricto. No obstante, la estructura sociohabitacional y la ausencia de mecanismos “antidesplazamiento” de las políticas en curso permiten constatar dinámicas de *renovación urbana excluyente*, cuyos impactos a futuro deben continuar monitoreándose.

PALABRAS CLAVE | política urbana, gentrificación, renovación urbana.

ABSTRACT | *During the last decade, a set of urban renewal policies has been taking place in some south-pericentral neighbourhoods of Buenos Aires City, an area historically dismissed by capital investments but also by the State. Based on a critical review of the concept of gentrification, this paper addresses the socio-territorial effects of the Economic Districts policy, focused on the Technological and Art Districts, both located in Comuna 4. The qualitative-quantitative methodology considers four fundamental dynamics: socio-housing structure, appreciation of the real estate and land market, renewal policies and local community networks. Among the results, an increasing real estate and land market appreciation is noted, showing no strong evidence of gentrification in some Districts. However, the socio-housing structure and the absence of “anti-displacement” mechanisms in the current policies allow to confirm the existence of exclusionary urban renewal dynamics, which should be monitored due to future impacts.*

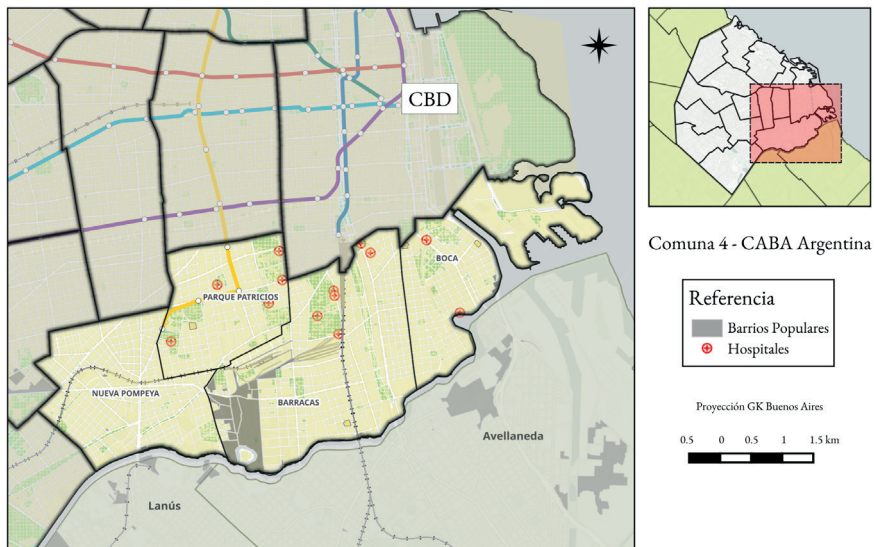
KEYWORDS | *urban policy, gentrification, urban renewal.*

Recibido el 22 de diciembre de 2020, aprobado el 6 de febrero de 2021.
E-mail: lerena.natalia@conicet.gov.ar

Introducción y planteo del problema

En la última década, en el marco del último plan general de “revitalización del sur”, la Comuna 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) (Figura 1) ha sido afectada por políticas de renovación urbana, desarrolladas a partir de la caracterización de dicha zona como un área históricamente deteriorada y/o subutilizada, con un pasado industrial desarticulado desde la reestructuración de los años setenta, escasa presencia del Estado, concentración de población de muy bajos ingresos, con una tradición de organización comunitaria de cierta envergadura. Entre dichas políticas destaca la creación de diferentes Distritos Económicos Especializados, acompañada de importantes inversiones en infraestructura y equipamiento públicos orientadas a modificar la calidad urbana en materia de seguridad, transporte, espacios públicos y verdes, entre otras facilidades.

FIGURA 1 | Comuna 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ubicación relativa



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LERENA (2019)

Básicamente, los Distritos Económicos se basan en la generación de incentivos fiscales, por extensos periodos, para la radicación de empresas de una misma rama (las llamadas “economías o industrias creativas”). Con dichos incentivos se busca propiciar una dinámica de clústeres, bajo el supuesto de que la radicación de industrias creativas y la producción de nuevas centralidades en territorios con una economía urbana deteriorada, generan sinergias locales que los revalorizan.

A diferencia de iniciativas anteriores destinadas a revertir el deterioro del sur, en algunos de los Distritos parecen estarse dando los impactos esperados, en particular

sobre la dinámica inmobiliaria. El éxito de estas políticas se evalúa oficialmente a partir de la valorización de los precios del suelo, que buscan equipararse con los del norte de la Ciudad. Sin embargo, este índice de equitatividad territorial (Ministerio de Desarrollo Urbano [MDU], 2011) no contempla los efectos sociales excluyentes que podrían asociarse a dichos aumentos del precio del suelo. Entre los estudios locales, esta cuestión ha sido abordada fundamentalmente a partir del concepto de “gentrificación”, en ocasiones haciendo un uso más descriptivo que analítico del término.

Partiendo de este problema, el presente trabajo se propone examinar los efectos socioterritoriales de la política de dos Distritos Económicos, el Distrito Tecnológico y el de las Artes, ambos en la Comuna 4 desde su creación el año 2008. Las hipótesis que orientan el estudio postulan que: a) todos los Distritos asisten a un proceso de valorización inmobiliaria y del suelo; b) no en todos los casos existen evidencias de gentrificación en sentido estricto, aunque; c) sí hay condiciones para que tal proceso se desencadene a futuro. En estos casos, donde no hay evidencias de gentrificación pero sí condiciones para su despliegue posterior, el trabajo argumenta que la formulación “renovación urbana excluyente” permite captar anticipadamente –y de esta manera poder actuar a tiempo– las injusticias socioespaciales inherentes a la gentrificación, en vez de describirlas una vez en curso.

El trabajo se organiza como sigue: en un primer apartado se presenta un estado del arte y el enfoque teórico adoptado, poniendo el foco en la formulación *renovación urbana excluyente*. Luego, se describe la metodología, considerando en particular cuatro dinámicas fundamentales para identificar procesos de renovación urbana excluyente: i) la estructura sociohabitacional; ii) las políticas de renovación y atributos urbanos; iii) la valorización del mercado inmobiliario y de suelo, y iv) el tejido comunitario y organizativo del área. En tercer lugar, se presentan los resultados, organizados a partir de dichas dinámicas. Finalmente, se reconstruyen la discusión y conclusiones.

Estado del arte y enfoque teórico

Este trabajo parte del enfoque crítico que caracteriza el rol del Estado local en el marco del empresarialismo urbano (Harvey, 1989), urbanismo neoliberal (Theodore et al., 2015) o urbanismo revanchista (Smith, 1996), y de las críticas a los paradigmas de la planificación urbana estratégica (Novais, 2010; Vainer, 2000) y a las políticas de clústeres (Fernández-Satto & Vigil-Greco, 2007).¹ También retoma la teoría de la brecha de renta de Smith (1996), para comprender específicamente los procesos de revalorización de las áreas centrales.

El estudio de las políticas de renovación y desarrollo de la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires cuenta con una rica tradición en el campo de los estudios urbanos recientes (Di Virgilio, 2020; Guevara, 2011; Herzer, 2008; Rodríguez & Di Virgilio, 2014) y clásicos (Oslak, 1991). También, existe una serie de trabajos que analizan

1 Una recopilación de los fundamentos de los paradigmas de planificación estratégica y economías creativas, políticas de clústeres y distritos económicos, y sus principales críticas en América Latina, pueden encontrarse en Lerena (2019) y González Redondo (2019).

específicamente las políticas de Distritos Económicos. Algunos se centran en las transformaciones socioterritoriales, con énfasis en la dinámica inmobiliaria y en los cambios en los usos del suelo (Goicoechea, 2018; Lerena, 2019); otros ponen el foco en la dimensión simbólica de estas transformaciones (Hernández, 2017; Lacarrieu, 2018; Thomasz, 2016); mientras algunos se preguntan por las racionalidades políticas de las autoridades locales (Socoloff, 2013; Socoloff et al., 2012).

En general, estos trabajos parten de analizar las dinámicas de renovación urbana desde el concepto de gentrificación, al igual que lo hace la mayoría de los estudios urbanos críticos (Herzer, 2008; Janoschka & Sequera, 2014; López-Morales, 2013; Slater, 2009; Smith, 1996). Aunque algunos autores plantean matices sobre la gentrificación sin expulsión (ver Contreras, 2011 y Sabatini et al., 2009), hay acuerdo en analizar los procesos de renovación urbana reconociendo sus potenciales efectos de desplazamiento o recambio poblacional. Resulta de utilidad la definición, amplia pero delimitada, que propone Clark (2005), quien considera que la gentrificación involucra, *en simultáneo*: i) un cambio en la población de usuarios del suelo, de modo que los nuevos usuarios sean de mayor estatus socioeconómico que los usuarios previos; y ii) la transformación del entorno construido a través de la inversión en capital fijo.

Gentrificación y renovación urbana en América Latina

El concepto de gentrificación parece contar con una gran potencia explicativa para analizar los procesos de renovación urbana en los centros urbanos desde una perspectiva crítica, enfocada en el problema del desplazamiento de población. Ha permitido politizar y desnaturalizar los efectos excluyentes del mercado en los procesos de renovación, así como situar las mutaciones en los centros en el marco de procesos estructurales, desde interpretaciones marxistas hasta, incluso, liberales. No obstante, existe una serie de debates abiertos en torno al concepto.

En primer lugar, se discute acerca de si es conveniente utilizar el concepto de gentrificación, de origen anglosajón, en contextos de la periferia capitalista, donde los procesos muchas veces difieren de los referentes empíricos del centro. Algunos destacan su potencial político, así como su capacidad heurística para analizar e interpretar estas transformaciones a escala global (Herzer, 2008; Janoschka & Sequera, 2014; Lees et al., 2015). Otros, en tanto, lo descartan por considerarlo un concepto implantado, polisémico, que ideologiza y no logra explicar cómo se da el proceso a nivel local (Jaramillo, 2006; Ramírez Velázquez, 2017). En sintonía con algunas de esas críticas, diversos autores han propuesto aproximaciones alternativas, creando nuevos significantes –no siempre satisfactorios– desde “el Sur”, como “*Latino-gentrification*” (Inzulza, 2012), “reconquista urbana” (Sargatal, 2000), “aristocratización” (Morse & Hardoy, 1992) o “ennoblecimiento” (Carman, 2011; Herzer, 2008; Leite, 2010), sin modificar sustancialmente su significado.

En segundo lugar, una definición restringida del concepto, según la cual el recambio poblacional sería una condición intrínseca del proceso, conlleva ciertas restricciones para su operacionalización cuando el desplazamiento de residentes, aunque en curso, es paulatino. Las distintas temporalidades posibles implican lo que Herzer (2008) ha llamado “cambios de población de tramos cortos”, es decir,

un recambio de sectores sociales que en un primer momento no son drásticamente diferentes según su posición de clase, pero que acentúan su diferencia luego de un tiempo. Sumado a esto, metodológicamente es muy complejo “medir” el proceso, problema que no es exclusivo de Latinoamérica (Díaz Parra & Apaolaza, 2020).

En tercer lugar, es posible observar muchas veces un uso mecánico del término, donde gentrificación parece “aplicarse” con cierta acriticidad en los marcos teóricos, más como una verificación que como pregunta de entrada al caso (por ejemplo, en Herzer, 2008, 2011). Así, en muchos trabajos no queda suficientemente evidenciado en los resultados empíricos locales que el proceso estudiado se trate efectivamente de gentrificación (Ramírez Velázquez, 2017), lo que debilita la capacidad heurística del concepto.

Gentrificación y recambio poblacional

Una última consideración sobre el concepto de gentrificación: aun partiendo de la definición más amplia propuesta por Clark, su aproximación pone el énfasis en la condición de recambio poblacional. Ahora bien, ¿qué sucede cuando es posible observar reinversión en el entorno construido en áreas de población de bajos recursos, pero no es posible constatar –en un primer momento– indicios de desplazamiento o expulsión de estos grupos de población? ¿Qué alcances tiene el concepto de gentrificación para anticipar procesos excluyentes, antes que constatar evidencias de un proceso en curso?

En efecto, la experiencia empírica, por lo menos en los centros de las ciudades latinoamericanas, demuestra que están en marcha procesos de renovación impulsados por el Estado y a la vez fuertemente orientados por la lógica de la ganancia, donde la reinversión en el entorno construido es sin duda un rasgo visible. Sin embargo, la segunda condición central del proceso, el “recambio poblacional”, muchas veces no puede constataarse en un primer momento. Frente esto, algunos autores han elaborado propuestas para interpretar la renovación de los centros urbanos desde una perspectiva crítica, aun sin tal evidencia (ver “espacio gentrificable” y “gentrificabilidad”, en Díaz Parra, 2011 y Díaz Parra & Apaolaza, 2020).

Retomando la idea de desplazamiento excluyente de Marcuse (Slater, 2009), y la de gentrificabilidad de Díaz Parra, y en sintonía con reflexiones anteriores en la misma línea (Apaolaza & Bosoer, 2014; López-Morales, 2013; Rigolon & Németh, 2019), este trabajo interpreta las transformaciones que se dan en el pericentro de la CABA a partir de la idea de *renovación urbana excluyente*, entendiendo por ello “todo aquel proceso de renovación urbana, orientado tanto por políticas públicas como por dinámicas privadas, que tienda a restringir el uso y apropiación de áreas centrales a usuarios/as y residentes actuales o potenciales, por razones de insolvencia económica” (Lerena, 2019, p. 54).

Partiendo de la definición de gentrificación propuesta por Clark (2005), el abordaje del problema no tiene aquí como centro el recambio poblacional (aunque constituya una condición inherente del proceso), sino las *condiciones de posibilidad* que se van tejiendo para que este recambio poblacional se desenvuelva a futuro. Por eso, no se trata de reemplazar “gentrificación” por “renovación urbana excluyente”, como si fuesen intercambiables. En efecto, aunque comparten la preocupación por

el carácter excluyente (en un sentido económico) de la renovación urbana, ponen el énfasis en *momentos diferentes* de la misma dinámica. Los procesos de renovación urbana excluyente serían aquellos a través de los cuales es posible evidenciar una serie de condiciones socioterritoriales capaces de *anticipar* el recambio poblacional.

Esta interpretación conserva el carácter de clase que está implícito en el concepto de gentrificación (al menos en su versión restringida), y ausente en el resto de las denominaciones vinculadas a la renovación urbana (a secas). Además, implica en su formulación la idea de proceso: “excluyente” conlleva pensar en algo que está siendo, pero sobre todo, cuyos efectos *están por ser*. ¿Cómo interpretar aquellos casos donde no se ha detectado recambio poblacional, pero sí otros signos de elitización?, ¿cómo anticiparse a los procesos de desplazamiento? Considerar la temporalidad de mediano o largo plazo de estos procesos, sobre todo cuando los mecanismos de reemplazo poblacional son muy indirectos y están en gran medida “invisibilizados”, implica poner el foco en reconocer y anticipar dinámicas de exclusión, aun cuando la evidencia empírica no permita hablar de exclusión en un “momento cero”. Metodológicamente, el foco está en la identificación, caracterización, análisis y medición de las dinámicas y entramados territoriales (institucionales, políticas y de mercado) que se van tejiendo en un área, hasta impedir o desalentar la apropiación, actual o futura, por parte de grupos sociales actuales o potenciales no solventes.

No se trata de seguir sumando neologismos y adjetivaciones a los mismos procesos que se observan empíricamente, sino de detectar cuáles son y qué características poseen *efectivamente* dichos procesos en nuestras ciudades, para luego precisar su conceptualización. Este ejercicio permite eludir vaguedades y evitar el uso forzado de categorías implantadas.

Por último, una aproximación desde la renovación urbana excluyente considera la posibilidad de que una renovación urbana no excluyente sea posible. Es evidente que, bajo criterios exclusivamente de mercado, toda renovación urbana es excluyente en sí misma. Sin embargo, muchas veces, esta comprensión estructural de la dinámica general de valorización de las ciudades puede llevar a conclusiones mecanicistas, donde la capacidad de agencia de actores no económicos (Estado, movimientos políticos y sociales, etcétera) para impulsar procesos de renovación urbana no excluyente, o regular aquellas dinámicas excluyentes, estarían, *a priori*, condenadas al fracaso.

En resumen, gentrificación y renovación urbana excluyente conforman un encuadre analítico que no se contradice ni se superpone: hablar de procesos de gentrificación implica la presencia de los dos componentes señalados por Clark (recambio poblacional, mediado por la reinversión en el entorno construido). Los procesos de renovación urbana excluyente, en cambio, aluden a aquellas condiciones (económicas, jurídicas y políticas) que se van tejiendo con el tiempo, y que, aunque por el momento no se verifican, podrían habilitar a futuro la exclusión, por insolvencia económica, en áreas de renovación.

Estrategia metodológica

De acuerdo con la propuesta analítica presentada, un examen de los efectos socio-territoriales de la renovación urbana debería considerar cuatro dimensiones de análisis: i) estructura sociohabitacional, para rastrear las condiciones sociohabitacionales y perfil demográfico de las y los habitantes del área de estudio, y así evaluar su fragilidad frente a la renovación;² ii) dimensión política y territorial, para relevar las principales políticas urbanas involucradas en el proceso de renovación, así como los atributos territoriales previos; iii) dimensión económica: identificar el comportamiento diferencial del mercado inmobiliario y de suelo, los cambios en los usos del suelo, nuevos desarrollos y su relación con las políticas de renovación urbana, para evaluar las condiciones materiales de acceso a la vivienda en la zona; iv) dimensión organizativa: identificar el tejido comunitario y organizativo del área y monitorear la existencia de conflictos urbanos vinculados a la renovación, así como estrategias desplegadas capaces de mitigar sus efectos excluyentes.

Para el caso de esta investigación, la metodología se basó en una estrategia cuali-cuantitativa, a partir de diversas fuentes de información, primarias y secundarias, detalladas en la Tabla 1.

TABLA 1 | Dimensiones de análisis para la identificación de procesos de renovación urbana excluyente en la Comuna 4, CABA

DIMENSIÓN	DESCRIPCIÓN	FUENTES CONSULTADAS
Sociohabitacional	Estructura sociohabitacional: para rastrear las condiciones sociohabitacionales y perfil económico de las y los habitantes del área de estudio y así evaluar su fragilidad frente a la renovación.	Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda (GCBA). Investigaciones previas (Arqueros & González, 2017; González Redondo, 2019; Lerena, 2019).
Política y territorial	Políticas de renovación y atributos urbanos: para relevar las principales políticas urbanas involucradas en el proceso de renovación, así como los atributos territoriales previos.	Leyes de Distritos Económicos, Portal abierto Buenos Aires DATA, Mapa Buenos Aires. Observaciones de campo. Investigaciones previas (Lerena, 2019; Lerena & González, 2021).
Económica	Valorización del mercado inmobiliario y de suelo: para examinar el comportamiento diferencial del mercado inmobiliario y de suelo, y su relación con las políticas de renovación urbana territorializadas.	Buenos Aires DATA: depuración y evaluación exhaustiva propia de bases de datos oficiales de acceso público sobre ofertas de inmuebles y suelo en venta en CABA. Relevamientos propios en portales inmobiliarios (Argenprop, Buscainmueble, Zona prop, Clarín Clasificados).
Organizacional	Tejido comunitario y organizativo del área: para monitorear conflictos urbanos vinculados a la renovación, así como estrategias para mitigar los efectos potencialmente excluyentes.	Publicaciones en redes sociales barriales (Facebook: Parque Patricios (20.000 miembros); Parque Ameghino sin rejas (387 miembros); Protejamos la Biblioteca Enrique Blanches (550 miembros); La Boca Resiste y Propone (5.100 miembros). Investigaciones previas (Goicoechea, 2017; González Redondo, 2019; Thomasz, 2016; Toscani, 2019).

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

2 Los indicadores que se consideran pueden variar de acuerdo con el caso. Por ejemplo, en algunas ciudades el origen étnico, la edad o la condición de ser persona extranjera puede ser muy significativa.

Efectos socioterritoriales de la renovación urbana

Dimensión política y territorial: el Estado como facilitador para la valorización

Como fue mencionado, los Distritos Económicos son áreas delimitadas de la Ciudad, en las que se busca, mediante incentivos económicos e inversión pública en infraestructura urbana, la radicación de empresas especializadas en distintos rubros, como una nueva estrategia de valorización y desarrollo territorial para el sur de la Ciudad. Así, desde el año 2008 se crearon en la Comuna 4 el Distrito Tecnológico (Ley 2972/08), el Distrito de las Artes (Ley 4353/12) y el Distrito del Diseño (Ley 4761/13).

Según ha sido señalado en otro trabajo (Lerena, 2019), el “deterioro” de la zona sur de Buenos Aires y su “desequilibrio” con respecto al norte se fue construyendo como cuestión a lo largo del proceso de urbanización de la Ciudad. La combinación entre las políticas de desindustrialización, de erradicación de villas y de modernización y jerarquización que tuvieron lugar durante la última dictadura cívico-militar (1976-1893) afectó especialmente a la zona sur de la Ciudad, donde tuvieron lugar fuertes procesos sociales y territoriales de fragmentación y vaciamiento (Silvestri & Gorelik, 2000). Desde la autonomización política de la Ciudad, en el año 1996, las políticas hacia el sur se orientaron nuevamente a “incorporar el sur al norte”, en el marco del Plan Urbano Ambiental, donde el Estado asumió un rol activo en la renovación urbana.

Los distritos económicos han sido acompañados por una serie de fuertes inversiones públicas en infraestructura y servicios urbanos. Así, entre las políticas complementarias a la Ley de Distritos Económicos se destacan el reacondicionamiento del Parque Lezama (La Boca-Barracas) y Parque de los Patricios (Parque Patricios); la extensión de la Línea H del subterráneo; la creación del Metrobús del Sur (BRT) y distintas intervenciones en el espacio público, como el desplazamiento de actividades económicas informales y de recreación construidas discursivamente como “ilegítimas” (Girola et al., 2011; Rullansky, 2014). Además, fueron trasladadas hacia los distritos del sur algunas importantes oficinas públicas, históricamente ubicadas en el centro de la Ciudad. Es el caso del Palacio Lezama (ex fábrica Canale), en el Distrito de las Artes, actualmente sede de los ministerios de Modernización, Espacio y Ambiente Público, Desarrollo Urbano, y Sindicatura General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; también la restauración de la Usina del Arte en La Boca (ex edificio de la Ítalo-argentina de Electricidad), hoy centro cultural e ícono del Distrito de las Artes; el Centro Metropolitano del Diseño (CMD) en el Distrito del Diseño, en Barracas; y la sede de la Jefatura de Gobierno, en el Distrito Tecnológico, en Parque Patricios. En su conjunto, estas importantes intervenciones se apoyan en la propuesta del planeamiento estratégico de crear nuevas centralidades, donde el gobierno local es pionero, asume los riesgos económicos de la nueva localización, e invita –material y simbólicamente– al sector privado a expandirse a estas nuevas áreas de la Ciudad.

Como puede verse, las políticas de renovación urbana del sur exceden los Distritos y conforman un plan articulado y coherente institucional, simbólica y políticamente. Sin embargo, es interesante destacar que esta mirada integral de la planificación es limitada, ya que no incluye ninguna problematización acerca del

posible desplazamiento poblacional que la valorización esperada podría generar. En efecto, ninguna de las leyes de distritos hizo mención a esto en su origen, y no se propone ningún mecanismo para contrarrestar sus potenciales efectos excluyentes.

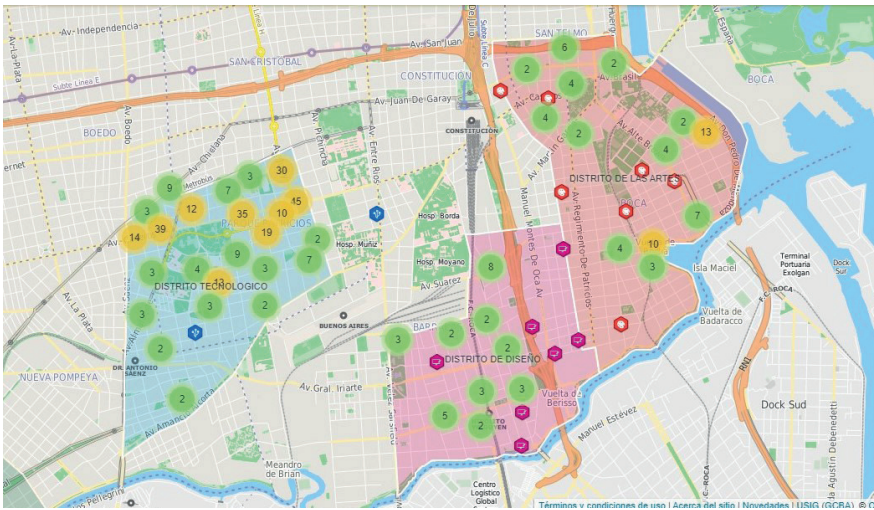
Los resultados respecto a la radicación de empresas en cada Distrito son heterogéneos y, como se verá más adelante, están fuertemente relacionados con las dinámicas de valorización inmobiliaria. La Tabla 2 sintetiza la cantidad de empresas radicadas en cada Distrito hasta el año 2019.

TABLA 2 | Distritos económicos del sur y cantidad de empresas especializadas hasta 2019

AÑO DE CREACIÓN	COMUNA	NOMBRE	CANTIDAD DE EMPRESAS RADICADAS (2019)
2008	4	Distrito Tecnológico (DT, Ley 2972/08)	308
2012	4	Distrito de las Artes (DA, Ley 4353/12)	71
2013	4	Distrito del Diseño (DDi, Ley 4761/13)	38

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN EL PORTAL [HTTPS://DATA.BUENOSAIRE.S.GOB.AR/DASET](https://data.buenosaires.gov.ar/dataset)

FIGURA 2 | Localización de nuevas empresas especializadas en los Distritos Económicos de la Comuna 4



NOTA: EL NÚMERO DE CADA CÍRCULO INDICA LA CANTIDAD DE EMPRESAS CONCENTRADAS. EL COLOR DE LOS MISMOS INDICA MAYOR O MENOR INTENSIDAD DE ESA CONCENTRACIÓN

FUENTE: [HTTPS://MAPA.BUENOSAIRE.S.GOB.AR/](https://mapa.buenosaires.gov.ar/)

En términos territoriales, la Comuna 4 se encuentra en el pericentro sur, está dotada de una gran accesibilidad (proximidad a pie y buena oferta de transporte), buena infraestructura urbana (escuelas, hospitales, espacios verdes) y cuenta con áreas de alto valor patrimonial. Los atributos sociourbanos previos a las políticas de Distritos en los barrios pericentrales de la Comuna 4, combinados con los relativamente

bajos precios del suelo e inmuebles, han hecho de los Distritos Tecnológico y de las Artes de la Comuna 4 áreas con gran potencial para explotar brechas de renta.

La Figura 2 señala la localización de las empresas en los diferentes Distritos. Como puede observarse, su distribución es heterogénea: se concentran fundamentalmente en las áreas más consolidadas, ya sea por las inversiones recientes (edificios públicos, estación de metro), o por sus mejores atributos previos (áreas turísticas, mejor infraestructura urbana), reforzando los patrones de valorización tradicionales de la Ciudad.

Dimensión sociohabitacional: un mapa social de las áreas de renovación del sur

Los Distritos³ se localizan en áreas de la Ciudad que comparten algunas características: se ubican en barrios considerados deteriorados y con una historia de políticas de rehabilitación sin éxito, dotados de capacidad ociosa y potencial de constructibilidad. Además, ostentan algunos de los indicadores socioeconómicos y habitacionales de mayor fragilidad de la Ciudad (Tabla 3).

TABLA 3 | Indicadores sobre condiciones de vida en la Comuna 4 y promedio de la Ciudad. CABA

		COMUNA 4	PROMEDIO CABA
Indicadores demográficos	% población hasta 9 años**	16,5	13,4
	Promedio años de escolarización***	10,7	//
	Tasa de mortalidad infantil****	6,9	5,7
	Tamaño medio de los hogares familiares**	3,5	3,1
Indicadores económicos	% población con NBI*	14,9	7
	% de hogares con ingresos por debajo de la canasta total**	50,3	31,6
	Promedio ingresos (\$) de la población ocupada*****	26.058	39.485
	Tasa de desocupación**	13,6	8
Indicadores habitacionales	% de hogares con hacinamiento no crítico**	15,7	7,6
	% de hogares con tenencia precaria de la vivienda**	21,3	12,2
	% de hogares con tenencia de vivienda y terreno **	50,5	53,4
	% de hogares inquilinos**	28,1	34,4
	% de hogares sin cloacas*	5,1	1,8
	% población sobre la Comuna que vive en villas*	16,3	5,7

* DATOS PROCEDENTES DEL CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN HOGARES Y VIVIENDAS (CNPHV). AÑO 2010

** DATOS PROCEDENTES DE LA ENCUESTA ANUAL DE HOGARES (EAH). AÑO 2018

*** DATOS PROCEDENTES DE EAH. AÑO 2013

**** DATOS PROCEDENTES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (DGEYC)-GCBA. AÑO 2018

***** DATOS PROCEDENTES DE LA DGEYC-GCBA. AÑO 2019. A LOS FINES DE HACER COMPARABLE CON LA TABLA 4, SE ACLARA QUE EL VALOR EN DÓLARES PARA MARZO 2021 FUE DE US\$ 283 Y US\$ 430, RESPECTIVAMENTE

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN INFORMACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS, DEPENDIENTE DEL MINISTERIO DE HACIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

3 El Distrito Audiovisual, localizado al norte de la Ciudad, tiene características socioterritoriales y un origen muy diferentes al del resto de los Distritos, y por esto fue excluido del análisis.

Aunque la Comuna 4 como unidad territorial presenta atributos de centralidad, accesibilidad y potencial patrimonial, un examen a escala de los Distritos de las Artes y Tecnológico da cuenta de diferencias estructurales, determinantes para analizar los efectos diferenciales de la valorización territorial hacia adentro de la Comuna 4. En particular, aquellos referidos a las condiciones habitacionales: según datos del último censo, en el Distrito de las Artes casi el 16,88% de los hogares tiene al menos un indicador de necesidades básicas insatisfechas (NBI), frente al 7,7% en el Tecnológico; casi el 10,69% del total de las viviendas en el Distrito de las Artes son en inquilinato o pensión, mientras que en el Distrito Tecnológico esa cifra es del 3,45%; el 12,52% de las viviendas en el Distrito de las Artes son deficitarias, frente a un 4,68% en el Distrito Tecnológico; en el de las Artes, el 38,84% de hogares son inquilinos, cuando en el Distrito Tecnológico esta cifra alcanza el 32,76%; finalmente, en el Distrito de las Artes el hacinamiento crítico es del 3,64%, situación que alcanza el 1,97% de los hogares del Tecnológico (González Redondo, 2019). Estos datos dan cuenta de que el Distrito de las Artes es significativamente más vulnerable en términos sociohabitacionales que el Distrito Tecnológico.

No está de más señalar que las condiciones socioterritoriales mencionadas se enmarcan en dinámicas más generales de restricción al acceso a la vivienda en la Ciudad, en especial la inquilinización (Baer & Giovambattista, 2018), informalización y la restricción del acceso a créditos hipotecarios (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia [ACIJ], 2016), tendencias que incrementan la demanda de cada vez más sectores sociales sobre los barrios populares.

Renovación urbana y captura de nuevas brechas de renta en la Ciudad: efectos de los Distritos en la valorización inmobiliaria y del suelo

Para evaluar la valorización inmobiliaria y del suelo a partir de las políticas de renovación urbana en el sur de la Ciudad, se comparó la variación porcentual y el precio promedio absoluto por metro cuadrado de cuatro tipologías inmobiliarias: departamentos, terrenos, oficinas y locales comerciales en venta, en diferentes unidades territoriales de la Ciudad, en dos periodos: previo a la sanción de la ley del primer Distrito (el Tecnológico), y luego de pasada una década de su implementación (periodos 2006-2008 y 2015-2017). Al tratarse de un área tan vasta y heterogénea, se realizó un análisis multiescalar y comparativo, considerando el comportamiento diferencial de distintas unidades territoriales: a) el “sur ampliado” de la CABA, que incluye algunos barrios usualmente considerados del sur, pero con indicadores socioeconómicos e inmobiliarios más elevados; b) las Comunas 4 y 8; y c) los Distritos Tecnológico y de las Artes, dentro de la Comuna 4.

La Tabla 4 sintetiza la evolución de los precios promedio de las ofertas de terrenos, departamentos, oficinas y locales comerciales entre los periodos 2006-2008 y 2015-2019, para las unidades territoriales seleccionadas.

TABLA 4 | Evolución de los precios de oferta (us\$) para diferentes tipologías inmobiliarias y unidades territoriales. Periodos 2006-2008 y 2015-2017

TIPOLOGÍA INMOBILIARIA	TERRENOS			DEPARTAMENTOS			OFICINAS			LOCALES COMERCIALES		
	2006-2008	2015-2017	VARIAC. %	2006-2008	2015-2017	VARIAC. %	2014	2017	VARIAC. %	2006-2008	2015-2017	VARIAC. %
CABA	1.019	1.863	83	1.384	2.462	78	1.963	2.136	9	1.311	2.563	95
Microcentro	*	*	*	*	*	*	1.634	1.778	9	*	*	*
Barrios norte CABA	1.786	2.965	66	1.701	2.979	75	2.584	2.842	10	2.215	3.571	61
Barrios sur CABA	687	1.422	107	1.046	2.059	97	1.647	1.722	5	906	1.822	101
Comuna 4	546	1.230	125	1.035	1.967	90	1.588	1.824	15	760	1.716	126
Comuna 8	317	673	112	765	1.103	44	916	609	-33	769	1.489	94
Distrito de las Artes	576	1.098	91	1.060	1.883	78	1.711	1.557	-9	756	1.568	107
Distrito Tecnológico	486	1.418	192	959	1.623	69	1.521	1.823	20	779	2.068	165

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN EL PORTAL [HTTPS://DATA.BUENOSAIRE.S.GOB.AR/DATASET](https://data.buenosaires.gob.ar/dataset)

En cuanto a la evolución del precio promedio por metro cuadrado de los terrenos en venta, se constata un significativo proceso de valorización en todas las unidades territoriales analizadas. Al comparar la variación entre los periodos examinados, es posible verificar que la valorización es más acelerada en los barrios del sur (107%), que en los del norte (66%) y que el promedio de la Ciudad (83%). Por su parte, la Comuna 4 se valoriza aún por encima de los barrios del sur (125% y 107%, respectivamente), datos que dan cuenta de un gran dinamismo del mercado de suelo en esta zona.

Al comparar los distritos entre sí, se destaca el Tecnológico, con una valorización del 192%, siendo la unidad territorial que más se valoriza en toda la Ciudad. El Distrito de las Artes (91%) se valoriza por encima de los barrios del norte y del promedio de la Ciudad, pero por debajo del promedio de los Barrios del sur (107%) y muy por detrás del Tecnológico.

Por su parte, respecto a la oferta de departamentos en venta, las unidades territoriales Barrios del sur y Comuna 4 se valorizan por encima del promedio total de la Ciudad (que lo hace en un 78%) y de los Barrios del norte (75%), representando un 97% y un 90%, respectivamente. Las demás unidades territoriales se valorizan más lentamente que el promedio de la Ciudad.

Con respecto a la dinámica entre los Distritos, el de las Artes mantiene una valorización en línea con la tendencia general de la Ciudad. En el Distrito Tecnológico, si bien respecto a las ofertas de terrenos es la unidad territorial que más se destaca en toda la Ciudad, para el caso de los departamentos su valorización es lenta. El hecho de que las unidades Barrios del sur⁴ y Comuna 4 superen la tendencia de los distritos indica, en principio, que el proceso de valorización del mercado de departamentos en el sur de la Ciudad no se estaría explicando por la política de Distritos Económicos.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las políticas de Distritos Económicos, resulta importante analizar el impacto en dos tipologías inmobiliarias no residenciales: oficinas y locales comerciales. En la CABA, las oficinas se concentran entre el microcentro (un 45%) y zona norte de la Ciudad (23%). Aunque la incidencia en el mercado de oficinas de los distritos es muy baja en el marco del total de la Ciudad (menos del 7% de ofertas), es interesante observar lo que sucede en términos de valorización, sobre todo en el Distrito Tecnológico, que experimenta un importante salto. Para el año 2017, el precio promedio de la CABA fue de US\$ 2.136 el metro cuadrado, y de US\$ 1.722 para los Barrios del sur. Por su parte, los valores tanto de la Comuna 4 (US\$ 1.824) como del Distrito Tecnológico en particular (US\$ 1.823) superan la categoría Barrios del sur. Dicha unidad territorial se valoriza un 20% entre los extremos de la serie, frente a un 9% del promedio de la Ciudad y del microcentro, y superando la dinámica de todo el resto de las unidades territoriales. Teniendo en cuenta que el parque de oficinas en el área del Distrito Tecnológico era casi inexistente previo a la ley, estos datos permiten confirmar su gran incidencia en

4 Recordemos, siguiendo la Figura 1, que la unidad territorial “Barrios del sur” incluye barrios más allá de las Comunas 4 y 8, cuyos indicadores sociodemográficos son más elevados. La valorización de esos barrios se da por la vía del mercado y no está vinculada a políticas de reactivación.

la radicación de oficinas TIC en este submercado inmobiliario en el sur de la Ciudad, inaugurando un nuevo nicho para este mercado en la zona.

Finalmente, al igual que sucede para el resto de las tipologías inmobiliarias, se constata una gran valorización de los locales comerciales en los distritos, superando siempre el promedio de la Ciudad y de los Barrios del sur. La Comuna 4 y cada distrito más que duplican su precio a lo largo de la serie: el Distrito de las Artes alcanza un 107% y el Tecnológico, una vez más, se destaca con una valorización del 165%, frente a un 95% para el promedio de la Ciudad. Estos valores coinciden con la generación de una nueva centralidad de escala urbana (frente a la dinámica del viejo centro barrial) en el Distrito Tecnológico, a partir de la radicación de la Sede de Jefatura de Gobierno y las empresas TIC, como fue señalado anteriormente.

Dimensión organizacional: estrategias comunitarias y entramado organizativo en el Distrito Tecnológico y de las Artes

Siguiendo a Toscani (2019), la idea de entramado considera la dimensión relacional en el análisis de las tensiones entre diferentes actores. Este entramado actúa no solo resistiendo en los momentos críticos, por ejemplo durante desalojos, sino también como sostén desde lo social y lo económico, pudiendo contrarrestar los efectos excluyentes de la valorización y facilitar la permanencia en el barrio. Según demuestran algunos trabajos (Toscani, 2019), contar con un comedor comunitario al cual recurrir permite reservar el dinero de alimentos para pagar el alquiler. Una oferta comunitaria de actividades recreativas, o redes de apoyo escolar, facilitan la posibilidad de disponer de tiempo para el trabajo o el ocio por parte de adultos responsables de lo doméstico, entre otras alternativas.

La Comuna 4 cuenta históricamente con un entramado comunitario significativo (Herzer, 2011; Thomasz, 2016). La Boca, de tradición combativa, cuenta con más de ochenta organizaciones sociales y vecinales, activas y muy heterogéneas entre sí. Por su parte, la trama organizativa de Parque Patricios está conformada por un conjunto heterogéneo de instituciones, en general poco articuladas entre sí: grupos comunitarios, clubes deportivos, fundaciones, centros de jubilados, asociaciones de fomento, centros culturales, cooperativas de vivienda (Herzer, 2011; Lerena, 2019).

En relación específicamente con las dinámicas de renovación urbana, distintas investigaciones concluyen que el Distrito Tecnológico y el de las Artes son y han sido escenario de conflictos, demandas y estrategias heterogéneas. En el Distrito Tecnológico, las percepciones de los y las residentes en torno a la renovación son divergentes, pero en muy pocos casos del presente estudio se manifestaron expresiones públicas de disconformidad (Goicoechea, 2017; Lerena, 2019). Las principales tensiones estuvieron asociadas a luchas por generar espacios comunitarios frente a desarrollos inmobiliarios y espacios públicos estandarizados y privatizados (Huerta del Ameghino, Molino Osiris, Cine Teatro Urquiza, Biblioteca Popular Enrique Blanches). Iniciativas de coordinación, como la Asamblea de la Comuna 4 y Recuperemos el Cine Teatro Urquiza, han cumplido un rol central en la negociación de estos conflictos (Lerena, 2019). En cuanto a la vivienda, relevamientos en la red social Facebook y vínculos con organizaciones territoriales indican que no

existen por el momento evidencias de desalojos directos o que, al menos, no se han instalado como “cuestión” (Oslak & O’Donnel, 1981).

Por el contrario, en el Distrito de las Artes se multiplican los casos de desalojos y otros mecanismos de expulsión indirecta (aumentos del costo de vida), especialmente entre los habitantes más vulnerados que habitan los *conventillos*⁵ y otras modalidades de vivienda colectiva, como ha sido evidenciado por investigadoras (Thomasz, 2016) y organizaciones locales (Colectivo La Boca Resiste y Propone) e internacionales (Gimena Quinto et al., 2017). Esto ha sido sistemáticamente denunciado por organizaciones y coordinadoras vecinales (siendo La Boca Resiste y Propone la principal referencia) que, acompañando los más de 150 desalojos judicializados, en algunos casos han obtenido logros significativos, como la modificación de la Ley de Distrito de las Artes, para proteger a los residentes (Thomasz, 2016), aunque su implementación no sea la esperada (González Bracco, 2019). Como indica González Redondo (2019), el gobierno debió sostener estrategias de consenso con la comunidad aun con el Distrito en marcha, lo que explica que sea el único que incluye algunas iniciativas dirigidas específicamente a las y los residentes del barrio, a costa de los intereses de empresas y desarrolladores. En el plano cultural, también se registran “resistencias estético-políticas” que cuestionan los sentidos de la renovación en el Distrito de las Artes (González Bracco, 2019). En gran medida, y lejos de una mirada romantizada de estos procesos, este tejido organizativo –la cuarta dimensión de análisis propuesta en este trabajo para examinar los procesos de renovación urbana en América Latina– opera concretamente friccionando las dinámicas de valorización excluyente en el Distrito de las Artes, y podría estar explicando los límites que la política de Distritos ha mostrado en aquellos sectores más combativos, como en el caso de La Boca, donde las condiciones de centralidad y atributos urbanos son estratégicas y admiten importantes rentas (aún) potenciales. Por otra parte, para comprender los niveles de organización y combatividad es clave considerar la situación de precariedad respecto a la vivienda en el Distrito de las Artes, algo que no ocurre en el Distrito Tecnológico. Las condiciones materiales de vida y la capacidad organizativa, así, son factores que se combinan de formas diversas para resistir (o no) la presión ejercida por la valorización, y ambas dimensiones de análisis deben considerarse en conjunto.

Conclusiones

El concepto de gentrificación cuenta con una gran potencia explicativa para analizar los procesos de renovación urbana en los centros urbanos desde una perspectiva crítica, enfocada en el problema del desplazamiento de población. No obstante, en América Latina, este concepto tiene dos limitaciones principales: i) existen muchos casos donde se registra una reinversión en el entorno construido, sin evidencias de desplazamiento poblacional (en un primer momento); y ii) es una herramienta

5 Se denomina *conventillos* a un tipo de vivienda que data de fines de siglo XIX y fue la principal opción habitacional para la creciente masa de inmigrantes que llegaban al país. Actualmente continúa siendo una de las pocas opciones habitacionales a las que acceden los sectores de bajos ingresos para vivir en el centro de la Ciudad.

que no permite anticipar procesos excluyentes, sino identificarlos cuando ya se han desencadenado. Frente a esto, cabe preguntarse cómo desplegar un marco teórico-metodológico que haga posible anticipar el problema del desplazamiento. A diferencia del concepto de gentrificación, la noción de “renovación urbana excluyente” permite analizar los procesos de renovación, y ello sin abandonar la perspectiva crítica, aun cuando en un primer momento no se den evidencias de desplazamientos. Frente a otras propuestas, como la de gentrificabilidad (Díaz Parra & Apaolaza, 2020), que consideran el problema de la anticipación pero solo analizan indicadores sociohabitacionales, la propuesta de análisis presentada supone una mirada integral y procesual del fenómeno, el cual debe captarse considerando otras tres dimensiones más: las políticas de renovación urbana y atributos del área, la valorización del mercado inmobiliario y del suelo, y el entramado organizativo y comunitario en los territorios.

Partiendo de la hipótesis de que se trata de un proceso de renovación urbana excluyente, el presente trabajo se propuso examinar los efectos socioterritoriales de la política de dos Distritos Económicos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, el Distrito Tecnológico y el de las Artes, situados en zonas que combinan los peores indicadores socioterritoriales de la Ciudad, con unas localizaciones pericentrales estratégicas: el Distrito Tecnológico y el de las Artes, ambos situados en la Comuna 4, comparten atributos urbanos de proximidad, accesibilidad, potencial patrimonial y precios del suelo relativamente bajos. Todos estos rasgos le otorgan al área un potencial de valorización, que busca ser aprovechado a partir de las políticas de renovación de los últimos doce años. Ambos vienen siendo objeto de importantes inversiones públicas que han jerarquizado el patrimonio, las infraestructuras y los espacios públicos y recreativos. Se trata de áreas con condiciones sociohabitacionales diferentes, donde la precariedad habitacional del Distrito de las Artes genera una mayor vulnerabilidad frente a los procesos de valorización, en comparación con lo que ocurre en el Distrito Tecnológico.

Con respecto a la dimensión de la valorización inmobiliaria, se verifica que, aunque los valores absolutos de los terrenos por metro cuadrado dentro de la Comuna 4 están aún muy por debajo del promedio general de la Ciudad, e incluso de la media de Barrios del sur, el *ritmo* de valorización en estas comunas (las menos dinámicas históricamente) supera la media de la Ciudad, lo que permite confirmar que existe un significativo proceso de valorización territorial. Lo mismo puede decirse frente al comportamiento de los locales comerciales y las oficinas. En cuanto a estas últimas, el Distrito Tecnológico se destaca por alcanzar valores absolutos superiores a los de las áreas consolidadas, una novedad en la historia inmobiliaria de la Ciudad. Para el mercado de departamentos, la evidencia es menos concluyente: los procesos de valorización más acelerados a escala Barrios del sur no se deben tanto a las políticas de Distritos Económicos, sino a dinámicas propias de otros barrios más consolidados. La valorización de departamentos en el Distrito Tecnológico aún es más lenta que la media de la Ciudad, mientras que en el Distrito de las Artes apenas alcanza el ritmo promedio.

Los resultados alcanzados impiden arribar a la conclusión mecánica de que, allí donde el Estado genera condiciones para la inversión, el mercado “reacciona” en

forma automática: existen *inercias* o *fricciones territoriales* que explican los heterogéneos resultados en los Distritos. Esto es especialmente claro en el Tecnológico y el de las Artes: las mismas políticas de incentivo, “aplicadas” en áreas con similares atributos territoriales previos para la valorización, pero características sociohabitacionales muy diferentes, han tenido distintos impactos en el mercado inmobiliario y en el éxito para la radicación de empresas especializadas.

Los niveles de conflictividad también son heterogéneos. Por el momento, no se registra una importante y sostenida tensión social vinculada a la valorización en el Distrito Tecnológico, probablemente debido a la alta tasa de propietarios de sus viviendas. En contraste, en el Distrito de las Artes, aunque (y porque) la dinámica inmobiliaria y la radicación de empresas aún son poco aceleradas, las condiciones habitacionales previas, de gran precariedad, han implicado altos niveles de conflictividad, incluyendo desplazamientos, aunque también en algunos casos se ha logrado la radicación. Esto genera la aparente paradoja de que las áreas socialmente más frágiles son, por el momento, las menos transformadas. Para comprender este fenómeno, es determinante atender al entramado sociocomunitario y los procesos de resistencia llevados adelante en el Distrito de las Artes, particularmente en La Boca. Las tensiones entre el proyecto de renovación y las necesidades de los sectores populares contrarrestan los beneficios para las empresas y los desarrolladores, lo que se refleja en una valorización mucho más lenta. Por otra parte, el hecho de que no se refleje en el mercado de suelo este proceso de desplazamiento podría ser indicio de dinámicas de especulación (retención de suelo), a la espera de contextos sociales más oportunos para los negocios inmobiliarios.

En suma, el análisis de los efectos socioterritoriales de las políticas de Distritos Económicos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires, a la luz de las cuatro dimensiones de análisis, permite constatar un proceso de valorización acelerada en curso. En el caso del Distrito de las Artes, la combinación de inversión pública y privada en el entorno construido, los altos niveles de conflictividad y las dinámicas de desplazamiento, son evidencias de procesos de gentrificación en curso. En el caso del Distrito Tecnológico, si bien por el momento no hay evidencias de gentrificación, la combinación de políticas de renovación urbana con un papel muy activo del Estado en áreas con los indicadores socioeconómicos más frágiles de la Ciudad, ha generado una “reacción” del mercado inmobiliario y de suelo que se expresa en una fuerte valorización. Y, finalmente, la ausencia de una problematización pública de los riesgos de dicha valorización para los sectores menos solventes, o inclusive de políticas “antidesplazamiento”, muestra evidencias de un proceso de renovación urbana excluyente en curso.

Estos hallazgos corroboran la necesidad de analizar los procesos de renovación urbana en América Latina desde una perspectiva crítica y compleja. Crítica, porque revela que, aunque no existan evidencias de gentrificación en sentido estricto, sí puede haber condiciones para que sea desencadenada a futuro; se trata, así, de una perspectiva que permite no “forzar la empiria” ni abonar a una falsa neutralidad del concepto. Y compleja, porque considerar las cuatro dimensiones en simultáneo contribuye a comprender y explicar mejor las especificidades territoriales, como queda claro con el caso del Distrito de las Artes. Exploraciones interdisciplinarias e

investigaciones de largo plazo son condiciones para el mejor entendimiento de los procesos de renovación urbana excluyente en América Latina.

Agradecimientos

La autora agradece las lecturas atentas de María de la Paz Toscani y Joseph Palumbo, que sin duda contribuyeron a robustecer el trabajo.

Referencias bibliográficas

- Apaolaza, R. & Bosoer, L. (2014). Identificación de procesos de gentrificación a partir del análisis estadístico espacial de micro-unidades censales: Una propuesta para el caso de la Ciudad Buenos Aires. Ponencia presentada en el *II Seminario Internacional Contested Cities*, Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Santiago, 8 y 9 de abril, 1-11.
- Arqueros Mejica, S. & González, C. (2017). La política de distritos del sur de Buenos Aires: una mirada en perspectiva. *Revista Quid* 16, (7), 7-29. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6055074>
- Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ). (2016). *Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Colección Es nuestra la ciudad, N° 2. https://esnuestralaciudad.org/wp-content/uploads/2016/07/Coleccion-PP-ACIJ_Cuadernillo-n2_Alquileres_julio-2016_impresion.pdf
- Baer, L. & Di Giovambattista, A. P. (2018). Nuevas condiciones de acceso residencial en la ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal. *Voces en el Fénix*, (71), 132-139. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/97305>
- Carman, M. (2011). El proceso de ennoblecimiento y la salida negociada de los innobles en Buenos Aires. *Cad. Metrop., São Paulo*, 13(25), 257-278. <https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/5990>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification – a political challenge. En R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 261-269). Routledge.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 37(112), 89-113. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- Díaz Parra, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista crítica de Ciencias Sociales*, 1(2), 48-68. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3819581>
- Díaz Parra, I. & Apaolaza, R. (2020). Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *Estudios demográficos y urbanos*, 35(3), 629-661. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i3.1883>

- Di Virgilio, M. (2020). Gentrification processes in the city of Buenos Aires: New features and old tendencies. En J. Kruse & J. N. De Senna, *Gentrification around the World*. (Vol. 1: Innovative Approaches, pp. 243-265). Palgrave Macmillan. http://dx.doi.org/10.1007/978-3-030-41341-5_11
- Fernández-Satto, V. & Vigil-Greco, J. (2007). Clusters y desarrollo territorial. Revisión teórica y desafíos metodológicos para América Latina. *Economía, Sociedad y Territorio*, *vi*(24), 859-912. <https://doi.org/10.22136/est002007241>
- Gimena Quinto, N., Sticotti, C. & Eroles, G. (2017). *Caso de Argentina, Buenos Aires: Desalojos y gentrificación en el barrio histórico y turístico La Boca*. Tribunal Internacional de los Desalojos. <https://bit.ly/3xiwr1X>
- Girola, M. F., Yacovino, M. P. & Laborde, S. (2011). Recentrando la centralidad: Proceso de recualificación urbana y espacio público en la ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica. *Cuaderno urbano*, *10*(10), 25-40. <http://dx.doi.org/10.30972/crn.1010574>
- Goicoechea, M. E. (2017). *Distritos creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015)*. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Publicada en *Quid 16*, (9) (Jun.-Nov. 2018), pp. 224-227. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2897>
- Goicoechea, M. E. (2018). ¿Desarrollo en el sur de Buenos Aires? Renovación urbana y valorización inmobiliaria. *Bitácora Urbano Territorial*, *28*(2), 9-16. <http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70152>
- González Bracco, M. (2019). Arte urbano, entre la mercantilización y la resistencia El caso de La Boca (Buenos Aires). *Cuadernos de Antropología Social*, (50), 125-142. <https://doi.org/10.34096/cas.i50.5523>
- González Redondo, C. (2019). *La política de Distritos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires: modelos internacionales, actores locales y territorio (2008-2019)*. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Publicada en *Quid 16*, (13) (Jun.-Nov. 2020), pp. 371-378. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/5455>
- Guevara, T. (2011). ¿La ciudad para quién?: Políticas habitacionales y renovación en La Boca. *Cuaderno Urbano*, *11*(11), 81-99. <http://dx.doi.org/10.30972/crn.11111682>
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, *71*(1), 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Hernández, S. (2017). El rol del Centro Metropolitano de Diseño en el proceso de patrimonialización de Barracas (Ciudad de Buenos Aires). *Quid 16*, (7), 94-119. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6055071>
- Herzer, H. (Org.). (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio Editorial.
- Herzer, H. (Ed.). (2011). *Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo*. Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG).
- Inzulza, J. (2012). Latino-gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*, *49*(10), 2085-2107. <https://doi.org/10.1177%2F0042098011423425>

- Janoschka, M. & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En J. J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82-104). Catarata.
- Jaramillo, S. (2006). *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*. Documento CEDE, 2006, N° 2006-40, Universidad de los Andes, Bogotá. <https://repositorio.uniandes.edu.co/handle/1992/8030>
- Lacarrieu, M. (2018). Gentrificación y/o recualificación en las ciudades de América Latina. Tensiones y disputas por el “giro descolonial” de los espacios patrimoniales. En M. Lacarrieu (Comp.), *Ciudades en diálogo entre lo local y lo transnacional/global Intersecciones entre el patrimonio, el turismo, las alteridades migrantes y el hábitat popular* (pp. 19-48). Imago Mundi.
- Lees, L., Shin, H. B. & López-Morales, E. (2015). TWENTY-TWO. Conclusion: global gentrifications. En L. Lees, H. B. Shin & E. López-Morales (Eds.), *Global Gentrifications: Uneven development and displacement* (pp. 441-452). Bristol University Press, Policy Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt1t894bt.28>
- Leite, R. P. (2010). A exaustão das cidades. Antinobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, 25(72), 73-88. <https://doi.org/10.1590/S0102-69092010000100006>
- Lerena, N. (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la Ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. Tesis doctoral, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- Lerena, N. & González Redondo, C. (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los Distritos Económicos en la Ciudad de Buenos Aires. *Revista de geografía Norte Grande*, (78), 163-192. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022021000100163>
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de geografía Norte Grande*, (56), 31-52. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- Ministerio de Desarrollo Urbano (MDU), Subsecretaría de Planeamiento, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2011). *Modelo territorial: Buenos Aires 2010-2060*. <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/CABA/Modelo-territorial-2010-2060.pdf>
- Morse, R. M. & Hardoy, J. E. (Eds.). (1992). *Rethinking the Latin American city*. Woodrow Wilson Center Press.
- Novais, P. (2010). *Uma estratégia chamada “planejamento estratégico”. Deslocamentos espaciais e atribuição de sentidos na teoria do planejamento urbano*. 7 Letras.
- Oslak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Humanitas.
- Oslak, O. & O'Donnell, G. (1981). *Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación*. Centro de Estudios de Estado y Sociedad (CEDES), Documento G. E. CLACSO/ N° 4. <https://ridaa.unq.edu.ar/bitstream/handle/20.500.11807/307/06R1995v2n4.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Ramírez Velázquez, B. (2017). La ciudad gentrificada: del proceso a la adjetivación. En N. Hiernaux & C. I. González-Gómez (Coords.), *La ciudad latinoamericana a debate: perspectivas teóricas* (pp. 219-249). Editorial Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro. <https://reddidacticageografia.files.wordpress.com/2018/06/libro-relateur-2017-final-hiernaux.pdf>
- Rigolon, A. & Németh, J. (2019). Toward a socioecological model of gentrification: How people, place, and policy shape neighborhood change. *Journal of Urban Affairs*, 41(7), 887-909. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1562846>
- Rodríguez, M. C. & Di Virgilio, M. (2014). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, 6(2), 323-347. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2014.13441>
- Rullansky, I. (2014). Los manteros del microcentro porteño: la construcción de una presencia ilegítima en el espacio público. *Argumentos*, (16), 286-314. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/argumentos/article/view/920>
- Sabatini, F., Sarella Robles, M. & Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, (24), 18-25. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)
- Sargatal, M. (2000). El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 5, (228). <https://doi.org/10.1344/b3w.5.2000.24820>
- Silvestri, G. & Gorelik, A. (2000). Ciudad y cultura urbana, 1976-1999: el fin de la expansión. En J. L. Romero & L. A. Romero (Dirs.), *Buenos Aires, historia de cuatro siglos* (pp. 461-499). Altamira.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Socoloff, I. (2013). Polos, distritos y enclaves en Buenos Aires. De la pedagogía del inversor a la “inflación” de los precios del suelo. En J. Marín (Comp.), *La ciudad empresa: espacios, ciudadanos y derechos bajo la lógica del mercado* (pp. 67-88). Ediciones del Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini, Buenos Aires. https://scholar.google.fr/citations?user=_BpP5SQAAAAJ&hl=en
- Socoloff, I., Colombo, A., Kitay, I., Maltz, H., Rullansky, I., Seia, G., Stiberman, L. & Urdampilleta, M. (2012). Gobernar Buenos Aires. Un estudio sobre las racionalidades políticas en torno al desarrollo local a partir del caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios (2008-2012). En *VII Jornadas de Sociología de la UNLP, “Argentina en el escenario latinoamericano actual: debates desde las ciencias sociales”*. La Plata, 5, 6 y 7 de diciembre de 2012. https://memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2271/ev.2271.pdf
- Theodore, N., Peck, J. & Brenner, N. (2015). Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. En Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas públicas urbanas* (pp. 2011-244). Traficantes de Sueños. <https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/El%20mercado%20contra%20la%20ciudad%20-%20Traficantes%20de%20Sue%C3%B1os.pdf>

- Thomasz, A. G. (2016). Los nuevos distritos creativos de la Ciudad de Buenos Aires: la conversión del barrio de La Boca en el “Distrito de las Artes”. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(126), 123-144. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200007>
- Toscani, M. P. (2019). *Procesos organizativos de los habitantes de hoteles-pensión. Problemática de vivienda y desalojos en Constitución entre los años 2007 y 2018*. Tesis doctoral, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/84031>
- Vainer, C. (2000). Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. En O. Arantes, C. Vainer & E. Maricato (Coords.), *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos* (pp. 75-103). Vozes. https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2091995/mod_resource/content/1/Vainer%20%20cidade%20mercadoria.pdf