



# Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>1</sup>



**Dra. Mercedes Di Virgilio**

*CONICET. Instituto de Investigaciones Gino Germani,  
Universidad de Buenos Aires. Argentina.  
mercedes.divirgilio@gmail.com*

**Dr. Tomás Guevara**

*CONICET. Centro Interdisciplinario de Estudios sobre  
Territorio, Economía y Sociedad, Universidad Nacional  
de Río Negro. Bariloche, Argentina.  
tguevara@unrn.edu.ar*

State-led Gentrification and urban entrepreneurship in  
Autonomous City of Buenos Aires

Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014). Gentrificación  
liderada por el Estado y empresarialismo urbano  
en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista  
Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 12-23.



### Resumen

A partir de la experiencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el artículo reflexiona sobre la gentrificación como una estrategia de desarrollo urbano impulsada por diversos gobiernos locales de la región, en un contexto de difusión del empresarialismo urbano. En este marco, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires impulsó, desde 1990, un intenso proceso de transformación urbana en el área central y en los barrios del sudeste, generando un tipo particular de interrelación con el sector privado que promueve la gentrificación en barrios del sudeste de la ciudad.

Como consecuencia, han emergido recurrentemente conflictos urbanos que se oponen al modelo de desarrollo urbano impulsado desde el GCABA y reivindican el derecho a la ciudad para las mayorías. No obstante, todos estos conflictos mantienen un elevado nivel de fragmentación y no han logrado hasta el momento articularse en un único movimiento social urbano, lo que va en detrimento de las capacidades para modificar la orientación de las políticas urbanas locales.

### Palabras clave

Gentrificación, políticas urbanas, empresarialismo urbano.

### Abstract

Based on the experience of the Autonomous City of Buenos Aires, this paper delves into gentrification as an urban development strategy driven by many local governments in the region, in the context of diffusion of urban entrepreneurialism.

Buenos Aires local government has been promoting at least since 1990 an intense process of urban transformation in the central area and the neighborhoods in the southeast area. The article postulates that interaction with the private sector promoted gentrification processes.

As a result, they have repeatedly emerged conflicts that oppose to the urban development model promoted by the GCABA and claim the right to the city to the populace. However, these conflicts maintain a high level of fragmentation and have failed so far to articulate in a unique urban social movement, which undermines its power to impact on local urban policies.

### Keywords

Gentrification, urban policies, urban entrepreneurship.

### Introducción

A partir de la experiencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), el artículo reflexiona sobre la gentrificación como una estrategia de desarrollo urbano y territorial impulsada por los gobiernos locales de la región, en un contexto de difusión del empresarialismo urbano.

El empresarialismo urbano implica la asunción por parte del Estado de un rol activo en términos de promoción de la actividad económica en la que la transformación del territorio juega un rol fundamental. La gentrificación, entendida como la transformación de áreas centrales degradadas de las ciudades, con el consecuente desplazamiento de población de bajos ingresos y su reemplazo por sectores más acomodados o por actividades comerciales y económicas avanzadas, se inserta como una estrategia netamente compatible con el empresarialismo urbano.

En este contexto, el Gobierno de la CABA (en adelante, GCABA) viene impulsando en las últimas décadas un intenso proceso de transformación y renovación urbana en el área central y en los barrios del sudeste. Si bien el ejemplo más paradigmático de esta estrategia es el proyecto de renovación de Puerto Madero, existe un universo heterogéneo de políticas e iniciativas orientadas a expandir el área central hacia el sudeste.

La evidencia sobre los alcances del proceso de gentrificación en curso no es aún concluyente. No obstante, se puede dar cuenta de una importante transformación del entorno urbano, proceso en el cual el Estado ha sido el principal promotor. En este sentido, interesa postular que desde 1990 se generó un tipo particular de

interrelación entre el GCABA y el sector privado. Como consecuencia, han emergido recurrentemente conflictos urbanos que de una u otra forma se oponen al modelo de desarrollo urbano impulsado desde el GCABA y reivindican el derecho a la ciudad para las mayorías. No obstante, todos estos conflictos mantienen un elevado nivel de fragmentación, no han logrado hasta el momento articularse en un único movimiento social urbano y se encuentran desconectados de otros campos de lucha como la organización sindical más tradicional --lo que va en detrimento de las capacidades para modificar la orientación de las políticas urbanas locales.

El artículo se basa fundamentalmente en el análisis de fuentes documentales del GCABA y de estadísticas oficiales, así como referencias a la cobertura mediática de los conflictos urbanos originados.

En el primer apartado desarrollamos las nociones de empresarialismo urbano y gentrificación. En el segundo apartado, las iniciativas desplegadas por el GCABA en los últimos años para promover la transformación urbana de los barrios del sudeste de la ciudad a partir de documentos y estadísticas oficiales. En el tercer apartado, reflexionamos sobre los conflictos que emergen de este tipo de orientación de las políticas urbanas y su relación con el Estado, a través de la cobertura mediática de estos conflictos.

### La gentrificación como una estrategia de empresarialismo urbano

Empresarialismo urbano y gentrificación son conceptos que tienen orígenes y marcos conceptuales diferentes; sin embargo,

<sup>1</sup> Este artículo recoge elementos de la Tesis de Doctorado de uno de los autores.



pueden ser perfectamente compatibilizados en función de analizar un caso de estudio concreto teniendo en cuenta ciertas especificaciones.

El empresarismo urbano refiere a un tipo de orientación del gobierno de una ciudad y de sus políticas públicas que se caracteriza por la promoción del crecimiento económico a través de la articulación público-privada de iniciativas, desarrollos e inversiones (Harvey, 2001). Esta categoría surge en el contexto de la implementación de políticas neoliberales, cuando empieza a evidenciarse la transición desde una concepción de la gobernanza urbana más ligada a la gestión -- centrada básicamente en la provisión de bienes y servicios públicos--, hacia otra nueva que se orienta por al afán de generar desarrollo a nivel local a través del crecimiento económico y la atracción de inversiones privadas.

El esquema empresarista supone coaliciones de clase, en las que el Estado aparece como facilitador y promotor de la actividad económica, asumiendo los riesgos y garantizando la rentabilidad del capital privado. Esto implica el impulso a un tipo de urbanismo que tiene un fuerte contenido de clase y que no da respuesta a las necesidades de las grandes mayorías que habitan las ciudades (Smith, 2002). Esto no significa la retirada del Estado de su función tradicional como planificador de la urbanización, sino que dicha función se orienta a garantizar las condiciones de acumulación del capital privado como agente concreto de urbanización. El resultado en términos urbanísticos es por demás deficitario, porque el capital privado actúa de manera individual y fragmentada, poniendo de relieve las contradicciones de la urbanización capitalista.

En este marco, el Estado se pone al servicio de prácticas predatorias y de desposesión que pueden incluir desplazamientos y relocalizaciones forzosas o indirectas a través del mercado, a través de desalojos compulsivos, políticas de control represivo del espacio público, etc. (Harvey, 2012). La adopción de este tipo de estrategias se justifica a partir del recrudescimiento de la competencia interurbana por la captación de inversiones y la consecuente obligación de asumir un rol activo en la promoción del crecimiento económico y el desarrollo local. La gobernanza empresarial se orienta así a la creación de un buen clima de negocios.

La gentrificación, en cambio, no es una categoría que apunte a problematizar el tipo de gobernanza o la forma en la que se toman las decisiones de política pública en una ciudad. Este concepto alude a la transformación de áreas centrales degradadas de las ciudades, que conlleva el recambio de la población de bajos ingresos previamente localizada y su reemplazo por sectores acomodados, de ingresos medios-altos portadores de nuevos valores y estilos de vida que valoran la centralidad en oposición a la suburbanización. Originalmente, el término se utilizó para describir procesos de transformación urbana específicos de ciudades anglosajonas. En el caso de EEUU, por ejemplo, el proceso acelerado de suburbanización de

posguerra había propiciado como corolario la desinversión pública en las áreas centrales que fueron degradándose y se erigieron como las áreas de localización de los sectores más desfavorecidos, especialmente la minoría afroamericana. En ese contexto, algunos actores considerados "pioneros" comenzaron a propiciar el retorno a las áreas centrales buscando revalorizar estilos de vida alternativos, vinculados a la centralidad, los consumos culturales, una cierta bohemia, etc. El Estado acompañó este proceso posteriormente, promoviendo la renovación urbana de estas áreas con políticas específicas que incentivaban la renovación del parque construido y de las infraestructuras. No obstante, esta renovación no implicó una mejora o redistribución de la riqueza para la población previamente asentada, sino que generó procesos de desplazamiento poblacional, ya de manera directa o indirecta. Slater (2009) define a los desplazamientos como a aquellas situaciones en las que fuerzas exteriores al hogar hacen que seguir viviendo en el lugar sea imposible, peligroso o inaccesible. Estos procesos que empezaron como una especificidad de las ciudades americanas y europeas, comenzaron a extenderse a otras ciudades de diferentes latitudes. Smith (2002) señala que la gentrificación se inserta entonces en un proceso global, en un nuevo tipo de urbanismo. No obstante, siguiendo a Harvey (2001), se puede relativizar esta afirmación, dado que la transformación del territorio, en este caso el territorio urbano, es una estrategia desplegada por el sistema capitalista desde sus mismos comienzos para absorber excedentes de capital y trabajo. De hecho, según el autor, ésta ha sido la lógica que guió transformaciones urbanas paradigmáticas como la del París de Hausmann, durante el siglo XIX. Lo que ninguno de los dos autores refuta es el carácter ineludible de clase de este tipo de orientación del proceso de urbanización. La gentrificación como concepto quedó asociada entonces a los efectos sociales y urbanos negativos de los procesos de renovación urbana en áreas centrales. Desde esta perspectiva, la clase trabajadora se ve desplazada por una naciente clase media vinculada a la economía de los servicios.

Hackworth y Smith (2001) reconocen tres oleadas diferentes de gentrificación. La tercera y última oleada identificada (desde 1990 en adelante) está caracterizada por una gran intervención del Estado en asociación con el capital privado, en detrimento de pequeños y medianos capitales. Esta tercera oleada de gentrificación es la que empalma con la difusión a escala global de las estrategias de empresarismo urbano.

En las últimas décadas, los procesos de gentrificación se extendieron a los países periféricos (Lopez-Morales, 2011; Izulza-Contardo, 2012). En parte, esto se debió a la confluencia histórica de los procesos de gentrificación con la transformación en los tipos de gobernanza urbana en la región. Como reconstruyen Herzer, Di Virgilio y Rodríguez (2013), la forma de intervención de estas políticas fue muy diversa. En algunos casos se dio a partir de la intervención directa a través de la creación de corporaciones o consorcios público-privados. En otros, la



intervención se produce a través de políticas que acompañan o complementan estas intervenciones: se trata de iniciativas que apuntan a reforzar la seguridad pública, mejorar el alumbrado y el espacio público, desplazar comerciantes informales y personas en situación de calle, etc. -lo que Di Virgilio (2013) denomina *políticas de cierre*. Las políticas directas y las políticas de cierre pueden complementarse con políticas para rehabilitar el patrimonio, que suelen funcionar como un catalizador de los procesos de gentrificación.

De esta forma, la gentrificación en los países de la región no sólo tiene un componente negativo por sus efectos sociales y urbanos, sino que en general también se vincula con cierta orientación por parte del gobierno local y las políticas urbanas en línea con las concepciones del urbanismo neoliberal. Smith (2002) caracteriza a este urbanismo como “revanchista”, poniendo sobre el tapete el contenido ineludible de clase que tienen los procesos de urbanización. Siempre existen actores favorecidos y desfavorecidos, no son procesos neutros de desarrollo que benefician al conjunto de la población. De ahí que Herzer, Di Virgilio y Rodríguez (2013) señalen que uno de los impactos de la gentrificación es la creación de nuevos espacios de oportunidad para la inversión especulativa en el mercado inmobiliario en el área central.

#### Empresarismo urbano y gentrificación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sin dudas, la renovación de los “docks” de Puerto Madero (Figura 1) es el caso más paradigmático de empresarismo urbano en la CABA. No sólo por la envergadura del proyecto, que abarcó 170 hectáreas de suelo con una localización estratégica frente al Río de la Plata, sino también por lo “exitoso”, en términos empresariales. Este éxito puede medirse por el proceso de valorización inmobiliaria experimentado por el barrio, que elevó los precios en torno de los U\$S 4.700 el m<sup>2</sup> construido, según Reporte Inmobiliario, pudiendo alcanzar en algunos casos U\$S 7.000 y más. No obstante, una evaluación más global del proyecto, en términos de equidad y sustentabilidad, arroja muchos interrogantes. El nivel de desocupación de las viviendas de Puerto Madero, que el Censo de Población y Vivienda del año 2010 calculó en un 62%, permite evidenciar su carácter especulativo.

Si bien Puerto Madero se erige como la operación urbana insignia de la CABA, en estos últimos años diversas zonas de la ciudad fueron definidas como áreas potencialmente valorizables por parte del gobierno local (sectores de los barrios de San Telmo, La Boca, Barracas, etc.). Estas áreas fueron remozadas con inversiones públicas en infraestructura y espacio público de diferente envergadura (extensión, aunque demorada, de la línea B hasta Villa Urquiza, creación del distrito tecnológico Parque Patricios, renovación de las veredas y creación de nuevos espacios verdes en Palermo, etc.). Sin embargo, a diferencia de Puerto Madero, estas dinámicas de renovación urbana no llegan

a conformar proyectos acabados, sino que se insertan en una matriz más general de políticas urbanas, orientadas por la concepción del empresarismo urbano.

El marco general de muchas de estas intervenciones fue la decisión por parte del GCABA de definir a la zona sur como área de desarrollo prioritario, lo que implicó orientar las políticas públicas con una “hipótesis de gestación de nuevas centralidades urbanas” (Rodríguez, Arqueros Mejica, Rodríguez et al., 2011). Este proceso se inicia, al menos desde la década de 1980, cuando el gasto público empieza concentrarse progresivamente en la zona.

En este marco, el GCABA impulsó la creación de distritos o polos que promovieron una mayor especialización territorial de los barrios del sudeste. La creación de estos distritos perseguían un triple objetivo: la promoción de una industria estratégica, el desarrollo de una zona postergada y la ubicación de la ciudad en el tablero de los inversores nacionales e internacionales. No es una estrategia que se agote en algunos barrios —está el Polo Farmacéutico de Lugano, por ejemplo—, ni siquiera en la zona sur —el Polo Audiovisual de Colegiales-Palermo—, pero sin dudas su implementación fue muy intensa en el sudeste. Esta política, publicitada con entusiasmo por la gestión, genera muchos interrogantes sobre su impacto, que en algunos casos no parece ser otro que aumentar la rentabilidad de empresas preexistentes que se relocalizan, generar un marco propicio para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios privados rentables y promover una discutible especialización territorial.

Se puede postular que, de no mediar políticas específicas de regulación del mercado de suelo, la concentración de la inversión pública en un territorio delimitado puede generar un proceso de valorización inmobiliaria selectiva (Guevara, 2013). Éste se expresa en un aumento de los precios de los inmuebles, no sólo en términos absolutos, sino también en términos relativos, en relación con otras zonas de la ciudad y con respecto al promedio general de la misma. De hecho, el Modelo Territorial elaborado por la Secretaría de Planeamiento Urbano toma como uno de los indicadores para evaluar el impacto sobre las políticas urbanas en la zona sur la “equitatividad del precio del suelo”. Según este indicador, el aumento del precio del suelo en las zonas deprimidas, implicaría una reducción de la desigualdad económica. Lo que no analiza dicho Modelo Territorial es quién se beneficia con esta valorización. Es esta valorización selectiva la que genera las condiciones económicas para que se desarrollen procesos de renovación urbana, lo que viene produciéndose con éxito y dinámica diversos en los diferentes barrios.

A diferencia de Puerto Madero, no se registra en estos barrios un mecanismo de transferencia de activos públicos (tierras) al sector privado, al menos no como parte central de la estrategia. Tampoco conforman una iniciativa única, sino que son un conjunto de medidas, acciones y omisiones que determinan la decisión del Estado de promover la transformación urbana en zonas definidas como degradadas, en aras de promover el



desarrollo urbano, la actividad económica y la creación de empleo. Estos procesos son todavía incipientes y no han prosperado más allá de sectores puntuales en los barrios. Sin embargo, claramente se inscriben en una matriz de políticas urbanas orientadas por concepciones afines con el empresarismo urbano. Tampoco son privativos de instancias gubernamentales tradicionalmente ligadas al planeamiento y el desarrollo urbano, como la Secretaría de Planeamiento, sino que organismos como el Ministerio de Desarrollo Económico también ha jugado un rol fundamental en la promoción de la actividad económica en la zona, pero con un abordaje que tiene fuertes impactos territoriales.

En términos generales, la renovación urbana de los barrios del sudeste se plantea como una extensión del área central, de la misma forma que lo hizo Puerto Madero. El proyecto de desarrollo prioritario de la zona comenzó por incorporar a los barrios de San Telmo y La Boca y se está extendiendo paulatinamente hacia Barracas y Parque Patricios. Estos barrios, a su vez, han ido adquiriendo diferentes perfiles: San Telmo y La Boca más vinculados al turismo, la gastronomía y a ciertos nichos comerciales como las ferias de artesanías -una gentrificación comercial. Barracas, vinculado a la promoción de oferta residencial de sectores de ingresos medios altos -una gentrificación en sentido más clásico- y a la localización de un distrito administrativo. Finalmente, Parque Patricios se plantea como un sector especializado en establecimientos de Tecnologías de Información y Comunicación. Se trata de una estrategia de descongestión del área central que apunta a concentrar actividades económicas avanzadas.

La definición de la zona sur como el área pendiente de desarrollo más importante de la ciudad es producto de procesos sociales y espaciales de larga data, vinculados al proceso de urbanización de la CABA. No obstante, la normativa urbana reforzó en gran medida esta tendencia, localizando históricamente allí los usos del suelo menos rentables, siguiendo la lógica de la zonificación del urbanismo moderno. Los primeros indicios en la prensa del programa de renovación urbana aparecen en los medios gráficos hacia principios de la década de 1990 (Di Virgilio, 1999), pero pueden ser rastreados en diagnósticos y relevamientos previos -como, por ejemplo, el concurso "20 ideas para Buenos Aires".

Figura 1

Barrios y Comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: <http://www.buenosaires.gov.ar>

En este contexto, los barrios del sudeste han venido protagonizando transformaciones producto de la orientación territorial de las políticas urbanas. Este proceso se profundizó a partir de la autonomización de la ciudad, que permitió ganar mayores grados de libertad en términos de definición de política de desarrollo urbano. El Plan Estratégico Buenos Aires 2010, publicado en 2005, hace especial hincapié en las diferencias territoriales entre el norte y el sur y tiene entre sus lineamientos estratégicos la "integración equitativa de la zona sur", en donde la cuestión del hábitat y la cuestión hidráulica del control de las inundaciones son elementos fundamentales.

Asimismo, el Plan Urbano Ambiental (PUA)<sup>2</sup> plantea esta área como una de las más degradadas de la ciudad pero, a la vez, como la que mayores potencialidades tiene para generar un proceso de reestructuración y renovación. Según reza el documento final, en el contexto de globalización, se postula la necesidad de que Buenos Aires se inserte en el concierto de ciudades como una ciudad global y aumente su competitividad para atraer inversiones que generen desarrollo económico. Así, impulsa la consolidación del rol internacional de Buenos Aires, mediante el desarrollo de grandes equipamientos e infraestructuras, una parte importante de las cuales se alojarán en la zona sur.

Ante este diagnóstico recurrente, desde mediados de la década de 1980, el gasto público comenzó a concentrarse progresivamente en esta zona de la ciudad. Según Rodríguez, Bañuelos y Mera (2008), entre 1988 y 1997 el gasto pasó del 6% al 15% en el Distrito IV<sup>3</sup>; mientras que en 1999 de cada \$100 invertidos en el norte, \$130 se gastaban en el sur.

<sup>2</sup> La formulación del PUA fue establecida por la Constitución de la CABA, en su artículo 29°, y reglamentada a través de la Ley 71 de 1998. Fue sancionado finalmente con algunas modificaciones mediante la Ley 2.930 de 2008.

<sup>3</sup> Que comprende los barrios de La Boca, Barracas, San Telmo y Montserrat.



A fin de tener una aproximación a la distribución territorial de la inversión pública se pueden analizar los Planes Plurianuales de Inversión (PPI) disponibles en el sitio web del GCABA. Estos planes permiten dar cuenta de la orientación territorial de la inversión pública. Sin embargo, deben ser tomados con reserva ya que no necesariamente todas las inversiones son ejecutadas. Si se toman los años 2003, 2005, 2007, 2009 y 2011 se puede observar que la inversión prevista en la zona sur (comunas 4 y 8) representa el 50,8% de la inversión promedio de todo el período (Figura 2).

Tabla 2

Inversión prevista en los Planes Plurianuales de Inversión según comuna. 2003-2011.

Comuna	2003	2005	2007	2009	2011	2013
Comuna 1	4,3%	5,5%	8,4%	14,0%	6,7%	11,9%
Comuna 2	0,5%	0,2%	0,4%	0,2%	0,0%	1%
Comuna 3	0,1%	0,2%	0,0%	0,8%	0,1%	0,9%
Comuna 4	<b>38,3%</b>	<b>42,5%</b>	<b>24,9%</b>	<b>28,6%</b>	<b>39,7%</b>	1,8%
Comuna 5	-	0,4%	0,7%	0,9%	0,2%	0,9%
Comuna 6	0,5%	0,6%	0,0%	0,5%	0,1%	0,9%
Comuna 7	4,1%	12,6%	16,0%	9,1%	5,9%	1,1%
Comuna 8	11,9%	17,4%	31,2%	10,6%	6,5%	3,8%
Comuna 9	0,0%	0,7%	0,1%	1,9%	0,0%	1,5%
Comuna 10	-	-	0,0%	-	0,0%	1,0%
Comuna 11	-	0,2%	0,0%	1,1%	0,1%	0,9%
Comuna 12	25,4%	4,1%	11,8%	9,9%	17,0%	4,5%
Comuna 13	13,6%	9,6%	4,9%	4,1%	1,8%	1,8%
Comuna 14	0,7%	1,3%	1,1%	1,2%	0,1%	0,9%
Comuna 15	0,4%	2,9%	0,5%	2,2%	0,0%	1,0%
Varias	-	1,8%	-	15,1%	21,8%	<b>48,6%</b>
Zona A (Comunas 2, 12, 13 y 14)	40,2%	15,1%	18,2%	15,3%	18,9%	8,2%
Zona B (Comunas 1 y 3)	4,4%	5,7%	8,4%	14,8%	6,8%	12,3%
Zona C (Comunas 4 y 8)	50,3%	60,0%	56,1%	41,4%	46,5%	5,5%
Zona D (Comunas 9, 10 y 11)	0,0%	0,9%	0,1%	3,0%	0,2%	3,4%
Zona E (Comunas 5, 6, 7 y 15)	5,1%	16,5%	17,2%	12,6%	6,2%	3,9%
Varias*	-	1,8%	-	12,9%	21,5%	48,6%

Fuente: Elaboración propia en base a los Planes Plurianuales de Inversión (GCABA)

\* Obras que por sus características impactan en más de una comuna y no pueden ser incluidas en los agrupamientos (zonas) definidos por la Dirección General de Estadísticas y Censos.

Si se toma la comuna 4, que comprende los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya, el promedio para esos años representa el 34,8%, y es la comuna que más inversión concentra. Este promedio esconde una disminución gradual de la inversión prevista en el sur que cae del 55,5% entre 2003-2007, al 43,4% para el período 2009-2011 (Figura 1) y puede estar vinculada a un mayor componente de iniciativas pro-mercado en el período 2009-2011 –fundamentalmente exenciones e incentivos que no requieren gastos- que a la inversión real en obras públicas.

Estos datos son coherentes con los presentados en el Programa general de acción de gobierno 2005-2007<sup>4</sup> del GCABA, en donde se indicaba que en 2005 la inversión total en la zona sur era del 51,24%, en función de la definición de localizar la mayor parte de las inversiones en la zona sur para “producir una inyección correctiva de las disparidades que el mercado genera en la asignación de recursos” (contra tan sólo el 8,25% en la zona

<sup>4</sup> El único de toda la serie que presentó información territorializada del gasto.

norte). Entre las obras principales se incluyen la mencionada extensión de la Línea H (\$140 millones), la extensión de la Línea A -que en nuestro cálculo no se incluyó en la zona sur- (\$34 millones), la construcción de viviendas y las obras vinculadas a la reurbanización de las villas (alrededor de \$200 millones), las obras hidráulicas de la cuenca del Arroyo San Pedrito (\$23 millones) y la cuenca Boca-Barracas (\$27,5 millones), la remodelación del ex edificio Alpagatas para localizar la Secretaría de Justicia y Seguridad, etc. También se tomaron otras iniciativas orientadas a motorizar la demanda en el mercado inmobiliario, donde se destaca la creación de una línea de crédito hipotecario con tasa subsidiada por parte del Banco Ciudad, para la zona sur y otra para el Distrito Tecnológico.

En el PPI 2013, en cambio, la situación se modifica sustancialmente, fundamentalmente porque una de las obras con más repercusión en estos planes, la construcción de la Línea H de subterráneos (que abarca las Comunas 1, 2, 3 y 4) está enfocándose en los tramos A1 y A2 que son los que llevan la línea a través de los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya, pero también el tramo C2 que conecta la Estación Corrientes con Plaza Francia en el barrio de Recoleta. Hasta el año 2011, el impacto de esta línea se limitaba a la zona sur, porque no había avanzado aún sobre los tramos siguientes. Esta extensión determina que el gasto no pueda ser imputado sólo a las comunas del sur, por lo que la participación de las Comunas 4 y 8 (Zona C) en el total desciende considerablemente (algo más del 5%), ganando participación la Zona A y B (8% y 13%, respectivamente). No obstante, justamente, la extensión de la Línea H mejora sustancialmente la conectividad de la zona sur, por lo que también tiene un impacto cierto en la estructura de rentas del suelo y en el precio de los inmuebles. De hecho, a partir de la conexión con el resto de las líneas de subterráneos barrios como Parque Patricios y Nueva Pompeya están a sólo minutos de viaje del microcentro porteño.

Es necesario destacar la realización del Metrobus Corredor Sur que abarca 22 km y atraviesa 8 barrios. Los cálculos oficiales estiman que transporta diariamente a 250.000 pasajeros y que permite una reducción del tiempo de viaje en un 20%. La inversión total prevista es de algo más de \$ 207 millones. En la actualidad, el GCABA trabaja en una obra para unir los corredores del Metrobus, brindando la posibilidad de circunvalar la ciudad en transporte público.

En el Plan de Acción de Gobierno 2013-2015 del GCABA se señala entre las prioridades del Ministerio de Desarrollo Urbano:

- el impulso al proyecto Distrito Gubernamental, que se localiza en el barrio de Barracas. Se expresa el objetivo de reducir el gasto en alquiler de oficinas, pero también se habla de mejorar el entorno de la sede buscando “regenerar el confort urbano de la zona sur”.

- el proyecto Área Central, que tiene entre otros objetivos mejorar el espacio público en pos de alcanzar un mayor atractivo turístico.



Por su parte, el Ministerio de Desarrollo Económico del GCABA tiene como uno de sus ejes el impulso a los Distritos Tecnológico, de la Artes y Diseño, ubicados en los barrios del sudeste. Asimismo, se propone impulsar el desarrollo Económico y Social en la zona sur, incluyendo un Polo Farmacéutico y Distrito BIO en Villa Lugano y la creación del Distrito del Deporte y del Distrito Sustentable. Esto pone de manifiesto la continuidad de las políticas territoriales de la gestión de la CABA.

A continuación, entonces, se reseñan algunas de las iniciativas impulsadas en estos barrios.

En el caso de La Boca, se trata de un barrio cuyo origen está vinculado al asentamiento de población obrera de origen inmigrante europeo, especialmente italianos (genoveses). Muchos de estos se desempeñaban en las actividades que circundaban el funcionamiento del puerto del Riachuelo. En la medida que se fueron integrando y prosperando, se relocalizaron hacia barrios más netamente de clase media, aunque muchos otros se quedaron arraigados en la zona. La desactivación del puerto y la progresiva pérdida de empleo en el sector industrial marcaron el declive desde la década de 1960-70 de la zona en cuestión. El hábitat se fue degradando de forma acelerada y se convirtió en una problemática acuciante desde la recuperación democrática de 1983.

En ese marco, la formulación del programa de Recuperación de La Boca (RECUP-Boca) formulado por el GCABA en la década de 1980, postulaba una recuperación urbana integral del barrio de La Boca. Para ello, articulaba fuertes inversiones en infraestructura y espacio público, con políticas de rehabilitación y consolidación del hábitat popular. La más importante de estas inversiones, sin dudas, era las ya mencionadas obras de control de inundaciones de la ribera, uno de los principales déficit estructurales de la zona. Finalmente, lo que estaba pensando como una intervención integral, se terminó fragmentando, y se hizo hincapié en el componente hidráulico por encima del resto.

El problema habitacional fue una constante para el barrio. El gobierno local ensayó sucesivas respuestas que no terminaron de ser exitosas. Como consecuencia, es posible rastrear diferentes “capas geológicas” (Guevara, 2010) de la intervención pública en el barrio, que resultó en un stock importante de inmuebles públicos en un estado de degradación muy importante.

Las obras hidráulicas se ejecutaron durante buena parte de la década de 1990 y fueron inauguradas en 1998, tuvieron un costo algo menor a los \$80 millones y contaron con financiamiento internacional del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En ese año, además, se anunció el Plan Director Hidráulico Director de la Ciudad, que daba el marco para realizar obras hidráulicas en diferentes cuencas, donde la Cuenca Boca-Barracas se mantuvo como uno de sus componentes fundamentales. De esta forma, la atención de la problemática de las inundaciones en La Boca fue uno de los ejes centrales de la política pública urbana. Todavía en el Plan de Inversiones 2003-2005 había contempladas obras de desagües por más de \$50 millones en esta cuenca.

El otro eje importante de inversión pública en el barrio fue la renovación de los espacios públicos y verdes, entre los que se destacan la Avenida Pedro de Mendoza, la creación del Parque de Flor Nativa Benito Quinquela Martín, la renovación de la Avenida Regimiento Patricios, la renovación del Paseo Garibaldi. Muchas de estas obras tenían el objetivo de extender el circuito turístico existente hacia el interior del barrio, vinculándolo con la cancha del Club Atlético Boca Juniors y su entorno.

También es para destacar la creación del Distrito de las Artes mediante la Ley 4.353 de 2012, que abarca buena parte del barrio y que tiene centro en la Usina de la Música, recientemente reciclada (más de \$55 millones). Para promover el mismo se implementaron exenciones al Impuesto a los Ingresos Brutos durante un plazo de hasta 10 años, incentivos para la rehabilitación de inmuebles con valor patrimonial para el desarrollo de actividades artísticas, exenciones a los impuestos a los sellos para actos y contratos onerosos y otras tasas y contribuciones por 10 años. Asimismo, se estableció que el Banco de la Ciudad establezca líneas de crédito accesibles para el desarrollo de las actividades promovidas, pero también para emprendimientos inmobiliarios.

Todas estas iniciativas apuntaban a conectar el barrio con un área central extendida -fundamentalmente a través del turismo y los servicios y a partir de una recuperación pintoresca y exótica de la cultura popular que caracteriza al barrio. No obstante, parece poco probable que la renovación siga extendiéndose si antes no se soluciona la problemática habitacional crítica. En los hechos, como señalan Herzer, Di Virgilio y Rodríguez (2013), la gentrificación de La Boca está todavía hoy acotada a un circuito que abarca la zona de Caminito – Vuelta de Rocha y que tiene un carácter marcadamente comercial-turístico antes que habitacional.

Por su parte, el barrio de San Telmo es un barrio histórico que está plagado de hitos urbanos que refieren a la fundación de la ciudad. Si bien históricamente ha tenido un carácter residencial, desde la década de 1980-1990 se inició un fuerte proceso de transformación que implicó su verticalización y la inclusión de actividades de servicios (gastronómicas, culturales, hoteleras, etc.). El barrio ha sido objeto desde 1980 de políticas de promoción turística y cultural que tienen como objetivo recuperar su patrimonio arquitectónico. En realidad, la primera intervención en este sentido data de 1970, cuando se incorpora en el CPU el Distrito U24 (Catedral al Sur – San Telmo – Avenida de Mayo) como área de preservación arquitectónica y cultural. Originalmente incluía 113 manzanas, pero fue reducida a 43 por la presión de los intereses inmobiliarios, a medida que se pasa de una protección arquitectónica a una protección basada en una dimensión intangible del patrimonio que busca maximizar el rédito político a partir de una mínima inversión (Rodríguez, Bañuelos y Mera, 2008). Según estos autores, a lo largo de la intervención, las políticas de preservación patrimonial



transitaron desde una impronta fuertemente arquitectónica a un enfoque más intangible del patrimonio, para generar espacios atractivos para los emprendimientos inmobiliarios y turísticos<sup>5</sup>. Herzer, Di Virgilio y Rodríguez (2013), afirman claramente que estas políticas de protección del patrimonio estuvieron puestas en función de la promoción de los emprendimientos del sector privado.

Estas intervenciones se enmarcan en la estrategia de posicionamiento de la CABA en el mercado turístico global. En el Programa de Acción de Gobierno 2009-2011 del GCABA se incorporaba como uno de los objetivos “instalar la Marca Ciudad”, con la idea de “innovar en el desarrollo de productos turísticos, lograr el posicionamiento de nuevos mercados y generar un compromiso público-privado para el desarrollo sostenible de la ciudad”. Con esa finalidad se creó el Ministerio de Turismo de la Ciudad y el Ente de Turismo que impulsaron diferentes iniciativas en este sentido, como la realización de grandes eventos culturales, sin incentivar necesariamente la producción artística preexistente en los barrios (Rodríguez, Arqueros Mejica, Rodríguez et al., 2011).

En términos de política patrimonial del GCABA, sobresale la reciente sanción de la Ley 3.686 de Recuperación de Edificios Existentes que apunta a flexibilizar las obras de renovación. Su objeto es dotar de mayor amplitud y flexibilidad a las obras de ampliación y reciclaje en edificios construidos con anterioridad al CPU de 1977. Si bien la misma no está acotada a San Telmo, está pensada para que sus efectos principales se den en el área central y en los barrios adyacentes en donde está localizada la mayor parte del stock edilicio afectado por esta normativa.

El barrio de Barracas, por su parte, estuvo marcado desde su origen por la presencia de numerosos establecimientos industriales. Consecuentemente, la progresiva desindustrialización y la decisión de erradicar gran parte de este sector de la ciudad desde la década de 1970 marcaron la degradación del barrio y generaron un importante stock de inmuebles vacantes. Este stock fue siendo progresivamente adquirido y rehabilitado para usos comerciales y habitacionales, produciendo un masivo cambio de uso del suelo y una refuncionalización del parque construido (Guevara, 2013). La estructura urbana del barrio está fuertemente marcada por la presencia de grandes infraestructuras -como la Estación de Ferrocarril Buenos Aires y los Hospitales Neuropsiquiátricos Borda, Moyano y Tobar García) y de villas y asentamientos a la vera del Riachuelo, donde sobresale la Villa 21-24, una de las más grandes de la ciudad. Esta compleja y fragmentada estructura urbana es uno de los factores más relevantes para entender por qué el proceso de gentrificación no se amplió a todo el barrio.

En este contexto, se puede mencionar una importante iniciativa, todavía incipiente, para promover el desarrollo urbano en un área bien localizada del barrio: el proyecto Centro Cívico Siglo XXI o Distrito Gubernamental. Este proyecto consiste en la relocalización

de gran parte de las oficinas de la administración pública local al predio que hoy ocupan los hospitales neuropsiquiátricos. Tiene dos objetivos: por un lado, generar una operación inmobiliaria con los inmuebles que hoy ocupan estas oficinas, como el Edificio del Plata, situado en pleno obelisco de Buenos Aires. Por el otro, impulsar el desarrollo urbano en una zona deprimida por la presencia de las instituciones neuropsiquiátricas. Para ello, es necesaria la relocalización de estas instituciones, operación que se articula con un cambio de paradigma, que impulsa la tercerización y privatización de las funciones de salud mental. Recientemente, se ha aprobado en la Legislatura de la CABA el proyecto de ley para vender el Edificio del Plata (Ley 4.473 de 2012). A su vez, están en proceso de licitación los primeros edificios que albergarán a las nuevas oficinas. Sólo para la construcción de la Sede Central del distrito se prevé una inversión de más de \$250 millones. El Centro Cívico Siglo XXI forma parte de un objetivo considerado estratégico por el GCABA en los diferentes Programas de Acción de Gobierno del período estudiado: la descentralización administrativa y la revalorización del espacio público. Es de destacar que este proyecto apunta además a remover uno de los principales obstáculos de la transformación en el barrio: su estructura urbana fragmentada.

Otra de las iniciativas importantes realizadas en el barrio, es la creación de un Distrito de Diseño, cuya sede, el Centro Metropolitano de Diseño se construyó en el edificio remodelado del Mercado del Pescado, que implicó una inversión de más de \$60 millones. La Ley 4.761 de 2013 creó dicho distrito y estableció una serie de incentivos para la promoción del mismo, donde se destacan las exenciones sobre impuestos, tasas y contribuciones. Asimismo, se prevé la implementación por parte del Banco de la Ciudad de líneas de créditos preferenciales y la creación de un Programa de Promoción de Construcciones Sustentables que conceda créditos a largo plazo.

Recientemente, la Secretaría de Cultura de la Nación tomó la decisión de relocalizar su sede, desde el acomodado barrio de Recoleta nada menos que a la villa 21-24, ubicada en el barrio de Barracas. Si bien es una decisión de nivel Nacional y todavía es muy incipiente como para analizar sus efectos, es necesario destacar los efectos que puede tener la localización de un organismo tan relevante en un barrio relegado de la ciudad, con una obra de infraestructura que implica un Centro Cultural de 1.500 metros cuadrados, significando un cambio - hasta ahora en realidad una excepción- en la política territorial de la Nación y que puede generar importantes impactos territoriales en la zona.

Finalmente, en el barrio de Parque Patricios se pueden resaltar destacar dos intervenciones fundamentales, que están interrelacionadas: la extensión de la Línea H de subterráneo y la promoción del Distrito Tecnológico.

En primer lugar, la construcción de la línea H del subterráneo, que fue aprobada en 1999 por la Ley 317 pero que se inauguró en

<sup>5</sup>San Telmo y Montserrat llegaron a contar con más de 800 edificios catalogados dentro de este esquema de protección.



octubre de 2007, tenía como objetivo conectar esta zona de la ciudad con el área central, promoviendo su desarrollo. Si bien el trazado completo llega hasta la zona de Retiro, actualmente llega hasta la avenida Corrientes, articulándose con el conjunto de la red preexistente<sup>6</sup>. La mencionada ley también estipuló que la construcción de la línea debía comenzar por el sur. En el año 2011, según el Plan Plurianual de Inversiones 2012-2014 el GCABA llevaba invertidos más de \$580 millones en la construcción de esta línea, y tenía previsto una inversión total de \$3.457 millones, lo que implica por mucho la inversión más importante del período, representando un 12,7% del total de inversión prevista.

Por otro lado, la creación en 2008 del Distrito Tecnológico (Ley 2.972)<sup>7</sup> prevé una serie de incentivos, beneficios y exenciones para la radicación de empresas de tecnología de información y comunicación (Guevara, Imori y Ronis, 2011), donde destacan líneas de crédito preferenciales del Banco Ciudad y un 25% de FOT adicional para desarrollos inmobiliarios vinculados a TIC's (Ley 3.516 de 2010). Según el mismo GCABA, la experiencia está inspirada en el "Distrito @22" de Barcelona, así como en el distrito "Caohejing Hi-Tech Parck" de Shanghai.

Desde entonces, se buscó promover la radicación de empresas de Tecnología de Información y Comunicación en dicha zona con el objetivo de hacer de Buenos Aires la "Capital Latinoamericana de la Tecnología". El Plan de Acción de Gobierno 2012-2014 del GCABA señalaba que había más de 90 empresas radicadas en el distrito, mientras que en enero de 2012 ya había más de cien empresas radicadas. En la mayor parte de los casos no se trata de empresas nuevas creadas, sino que son empresas que se relocalizaron por los beneficios implicados.

Como parte de la promoción de este distrito se inició la construcción de la nueva sede corporativa del Banco Ciudad, en una manzana ubicada entre las calles Uspallata, Atuel, Los Patos e Iguazú, que prevé la construcción de 35.000 m<sup>2</sup> con un costo de \$162,4 millones más \$13,6 millones del terreno, y la apuesta a desarrollar un proyecto de arquitectura emblemático. También se prevé la construcción del Centro Metropolitano de Tecnología, un emprendimiento público-privado que se instalará en inmuebles de la CBAS. Para el período 2012-2014 se prevé una inversión de más de \$16 millones en el mejoramiento del espacio público en el polígono del Distrito Tecnológico. El GCABA destaca como uno de los efectos del distrito la elevación del precio de los terrenos y oficinas, si bien se mantenían muy por debajo de las áreas de oficinas tradicionales del centro o las más renovadas como Puerto Madero.

#### Empresarialismo urbano, gentrificación y conflictos urbanos

La confluencia de la extensión de un tipo de gobernanza urbana empresarialista y el impulso a los procesos de gentrificación amenaza la producción, reproducción y apropiación de la ciudad como valor de uso complejo y abre una brecha para la acción reivindicativa por parte de los movimientos sociales urbanos que luchan por el

derecho a la ciudad. Este derecho es de tipo colectivo más que individual y es entendido por Harvey (2012) como el derecho por parte de las mayorías de trabajadores urbanos a beneficiarse y apropiarse de la ciudad que coadyuvan a producir y reproducir y a participar de las decisiones vinculadas a ese proceso de producción y reproducción, es decir la urbanización en su conjunto.

Esto quiere decir que lo que el derecho a la ciudad viene a cuestionar es el carácter mismo de la urbanización capitalista, que está puesta al servicio de la perpetua acumulación de capital y que cumple un rol central en la absorción de excedentes de capital y trabajo por medio de los mecanismos de ajustes espacio-temporales (Harvey, 2001). En este aspecto, el empresarialismo urbano y la gentrificación no hacen más que apuntalar este rol sistémico de la urbanización capitalista, lo que permite comprender la recurrente emergencia de movimientos de oposición a los procesos de gentrificación y a la orientación más general de las políticas urbanas que lo hacen posible.

La CABA se caracterizó históricamente por ser el epicentro de la vida económica y social del país. Pero también lo es en términos políticos. Esto tiene como consecuencia que una parte importante de la conflictividad social -o al menos aquella que tiene mayor repercusión mediática- se desarrolla en este territorio<sup>8</sup>. Esto vale tanto para los conflictos sectoriales, vinculados a las reivindicaciones de los trabajadores o de los diferentes grupos patronales, como para los conflictos territoriales, específicamente urbanos.

Al analizar las posibilidades de estructuración de un movimiento de oposición al capitalismo neoliberal y su modalidad de urbanización, en clave específicamente urbana -o que al menos incluya esta dimensión como algo central de su estructuración-- Harvey (2012) da cuenta del carácter fragmentado y desorganizado de los movimientos reivindicativos en general. No obstante, dadas las transformaciones recientes en el sistema capitalista que pueden sintetizarse como la transición del fordismo-keynesianismo al posfordismo o régimen de acumulación flexible (Harvey, 2001), el autor afirma que la dimensión urbana de los movimientos sociales se vuelve central como aglutinador de un universo de trabajadores urbanos fragmentados. Cada vez es más difícil estructurar un movimiento social capaz de liderar la búsqueda por una forma alternativa de organización social centrada exclusivamente en la clase trabajadora a partir de su organización en el lugar de trabajo. Esta realidad que se hace cada vez más patente en los países del capitalismo central, ha sido una constante en los países de capitalismo dependiente, que ahora se profundiza, dado el nivel acotado de desarrollo de las estructuras económicas de donde proviene la utilización de una categoría tan heterogénea como "sectores populares".

En este marco, la organización territorial se vuelve central y especialmente lo es la capacidad de articular ambas dimensiones, lo comunitario y la organización en el lugar de trabajo. Harvey (2012) menciona como ejemplos de esta articulación dos momentos históricos: la Comuna de París de 1871 y la rebelión

<sup>6</sup> Recientemente el GCABA lanzó las licitaciones para las seis estaciones restantes que completan la Línea H desde Corrientes hasta Retiro.

<sup>7</sup> Si bien es conocido como el Distrito Tecnológico Parque Patricios, en realidad abarca una parte considerable del barrio de Nueva Pompeya, y partes menores de los barrios de Boedo, Constitución y Barracas.

<sup>8</sup> En las últimas décadas la conflictividad social en las ciudades y pueblos del interior ha sido muy importante aunque escasamente difundida, especialmente vinculada a la explotación de los recursos naturales.



de El Alto en Bolivia entre 2003 y 2005 en lo que se denominó la “Guerra del Agua”. La confluencia en la conflictividad de las organizaciones de tipo sectorial con aquellas de tipo territorial, urbano o comunitario aparece como una de las claves fundamentales para el éxito de dichos movimientos.

La fragmentación de las luchas de origen estrictamente territorial es algo que puede percibirse con claridad en el caso de la CABA. En los últimos años, el impulso por diferentes vías de la actividad inmobiliaria en la ciudad y el importante nivel de actividad constructiva registrado, determinó la emergencia de conflictos en numerosos barrios de la ciudad (Guevara, 2013). Muchos de estos barrios son asiento de sectores medios, incluso medios-altos, que ven amenazado su hábitat y su estilo de vida residencial por los procesos de transformación urbana y densificación acelerados. Emergieron entonces movimientos y agrupaciones que con argumentos fundamentalmente ambientales y de protección al patrimonio arquitectónico, se oponen a la demolición y construcción indiscriminada: Basta de Demoler, SOS Caballito, Vecinos de Villa Pueyrredón, etc. Incluso en barrios más populares, como La Boca, los sectores más interpelados por la problemática ambiental y urbana generaron movimientos específicamente orientados a impulsar estas reivindicaciones, como el Movimiento por el Resurgimiento de La Boca.

A esta movilización más novedosa por parte de sectores medios urbanos se suma la creciente conflictividad asociada al hábitat popular. Entre los censos de 2001 y 2010 la población en villas y asentamientos en la ciudad creció más del 50%, cuando la población total de la ciudad apenas creció un 4,1%. Previamente, en el período 1991-2001 había crecido por encima del 100%, cuando la población total había descendido levemente. La desarticulación, desfinanciamiento y subejecución de la política de vivienda por parte de la gestión de la CABA en los últimos años recrudesció en términos generales la situación habitacional de los barrios populares de la ciudad. Durante algunos años, dando cuenta de este recrudescimiento, la ciudad declaró por ley la emergencia habitacional en 2004, prorrogada por tres años más en 2007. Pero, en 2010, la gestión de Macri se negó a prorrogar nuevamente esta situación, dejándola sin efecto en 2010, sin que nada indique que la situación haya mejorado.

Estos factores han generado un alto nivel de conflictividad social asociado al hábitat en los últimos años. Recopilando la cobertura mediática de estos conflictos, pueden mencionarse entre muchos otros casos los siguientes como los más resonantes:

- conflictos vinculados al desarrollo de experiencias de autogestión del hábitat, que buscan romper con el patrón de localización territorial que sanciona el mercado y la orientación dominante de las políticas urbanas. En Buenos Aires existe un importante sector cooperativista que surge desde la década de 1980. Contó con escaso apoyo del gobierno local, hasta que en 2000 en el marco de la sanción e implementación de la Ley 341 de Autogestión de la Vivienda se multiplicaron las experiencias. Esta normativa permitió

la compra de más de 100 inmuebles en diferentes barrios de la ciudad, pero con una notable concentración en barrios del sudeste y centro, como La Boca, Barracas, San Telmo y Constitución. A veces estas cooperativas se nucleaban en organizaciones más grandes, como puede ser el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos, Movimiento Territorial de Liberación, Comedor Los Pibes, etc., en otros casos cooperativas aisladas se nucleaban en espacios de articulación (como puede ser el caso del Movimiento Vivienda y Trabajo) o también existen cooperativas que se mantienen independientes. El apoyo recibido en la coyuntura de 2000-2005 se fue apagando progresivamente, marcando un “cierre” por parte del gobierno local (Guevara, 2013), que desde entonces apunta a desfinanciar la operatoria.

- conflictos recurrentes en inquilinatos, conventillos y casas ocupadas en el barrio de La Boca, San Telmo, Barracas, Constitución, etc. Los procesos de gentrificación reseñados en el apartado anterior tuvieron como una de sus “víctimas” predilectas a estas tipologías habitacionales que forman parte importante del stock degradado que es condición necesaria para la renovación urbana. Este desplazamiento compulsivo se expresó en un aumento sostenido de las demandas judiciales por desalojo y los casos de desalojos efectivos<sup>9</sup>. Asimismo, si bien las fuentes oficiales no lo reconocen, fuentes alternativas alertan sobre un aumento importante del número de personas en situación de calle<sup>10</sup>. Alrededor de esta población emergieron numerosas organizaciones sociales dedicadas no sólo a la problemática habitacional, sino también a atender situaciones más acuciantes a través de comedores populares (Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires, Nuestro Hogar, Aukache, Comedor Los Pibes, Manos Solidarias, etc.).

- conflictos recurrentes en las villas, en demanda del impulso a políticas de urbanización, que garanticen la provisión de servicios y espacio público de calidad, así como el acceso al suelo y a la vivienda dignos. La historia de organización y articulación entre las demandas y reivindicaciones de las diferentes villas y asentamientos es muy rica en la CABA (Cravino, 2002), pero no ha podido ser recuperada en los últimos años, pese a reiterados intentos. Entre muchas otras organizaciones que intentaron nuclear al movimiento villero se puede mencionar el Movimiento Villero Peronista y el Frente Villero de Liberación Nacional de la década de 1970, el Movimiento de Villa y Barrios Carenciados de la década de 1980 y la Federación de Villas, Asentamientos y Núcleos Habitacionales Transitorios de la década de 1990. Recientemente, se ha conformado una organización denominada “Corriente Villera Independiente” que impulsa como iniciativa destacable el “Congreso Villero”, pero es un movimiento todavía incipiente.

- las acciones de los movimientos ambientalistas y patrimonialistas que reaccionan ante lo que denuncian como un excesivo desarrollo de la construcción y los negocios inmobiliarios tampoco han logrado una articulación general, pese a que han mostrado una mayor capacidad de movilización de recursos y de lobby, especialmente en la Legislatura de la CABA, tradicionalmente permeable a este tipo de demandas (Guevara, 2013).

<sup>9</sup> La ONG Proyecto 7 Gente en Situación de Calle alertaba en diciembre de 2012 que en el último semestre de dicho año habían sido desalojadas 22 mil personas. <http://www.diariopopular.com.ar/notas/108451-aumenta-la-ciudad-la-gente-que-vive-la-calle>

<sup>10</sup> El relevamiento oficial de 2012 habla de 1.300 personas en situación de calle, pero la ONG Médicos del Mundo hablaba en 2012 de más de 16 mil personas. <http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/ciudad-hay-16-353-personas-en-situacion-de-calle/>



No obstante, en la mayoría de los casos, no existe un hilo conductor entre estos movimientos reivindicativos vinculados al hábitat popular y ha primado la fragmentación y la desarticulación, factores que pueden explicar la falta de eficacia para incidir en la orientación de las políticas urbanas locales. La gentrificación como tal no es problematizada en general por estas organizaciones, pero existe una clara conciencia de que la orientación de las políticas urbanas del gobierno local, que aquí caracterizamos como empresarismo urbano, apuntan a generar una ciudad cada vez más excluyente y que responde a garantizar la rentabilidad de los emprendimientos inmobiliarios privados. Algunos de estos grupos, especialmente aquellos más vinculados a los reclamos ambientales, se han apropiado de la expresión “extractivismo urbano”, para dar cuenta de la primacía de los intereses privados inmobiliarios por encima del bien común y el derecho a la ciudad para el conjunto de la población. Este concepto ilustra la subordinación del proceso de urbanización a los intereses del capital inmobiliario privado y las consecuencias nocivas en términos ambientales, la sobredensificación de algunos barrios, la pérdida de calidad urbana, etc.

Las organizaciones de base sectorial, especialmente los sindicatos, todavía se mantienen al margen de este tipo de reivindicaciones, exceptuando alguna reivindicación por parte de sectores aglutinados en las fracciones opositoras de la Confederación General del Trabajo (CGT) y de la Central de Trabajadores de la Argentina (CTA). La seccional Capital de la CTA ha tenido un rol bastante activo en términos de impulsar las reivindicaciones vinculadas al hábitat popular y en pos de garantizar el derecho a la ciudad, pero no han podido generar una movilización lo suficientemente poderosa como para modificar las condiciones y la orientación de las políticas urbanas.

Ante la imposibilidad de estructurar un movimiento social de base urbana más amplio, la orientación de las políticas urbanas del GCABA se mantiene de forma sostenida. Hechos como la demolición forzada de un Taller del Hospital Neuropsiquiátrico Borda<sup>11</sup> para la realización de la primera etapa del Centro Cívico Siglo XXI o la reciente construcción del Metrobus sobre la Avenida 9 de Julio<sup>12</sup>, llaman la atención sobre la decisión política de la gestión local de impulsar procesos de transformación urbana de forma radical sin reparar en los costos políticos o sociales de ello. El caso del Borda muestra además claramente que tampoco duda en apelar a la represión violenta y, posteriormente, a la persecución judicial de los manifestantes, para desarticular la posible oposición<sup>13</sup>.

## Conclusiones

Este artículo buscó reflexionar acerca de la gentrificación como una estrategia de desarrollo urbano y territorial impulsada por el GCABA, en un contexto de difusión de las estrategias de

empresarismo urbano en la región. En este sentido, la evidencia parece concluyente acerca de que las políticas generaron las condiciones para el desarrollo de la gentrificación, a partir de impulsar la valorización en el mercado inmobiliario que presentaba un stock construido degradado y con gran nivel de vacancia.

Pese a esta decidida orientación de las políticas urbanas, la gentrificación en los barrios del sudeste todavía hoy se muestra relativamente acotada a sectores específicos. El caso más “exitoso” sin dudas es el del barrio de San Telmo, pero barrios como La Boca, Barracas o Parque Patricios son todavía incipientes. Existen numerosos factores que explican estas diferentes dinámicas, pero los más importantes parecen ser la incidencia de la fragmentación de la estructura urbana (en Barracas y La Boca), el peso de factores ambientales negativos (en la zona lindera con el contaminado Riachuelo), así como la presencia de una elevada proporción de población de bajos recursos. En San Telmo los obstáculos estaban vinculados a la necesidad de desplazar a población de sectores populares, objetivo que se está cumpliendo cabalmente en los últimos años. Asimismo, la presencia de inmuebles públicos degradados, como en el caso de La Boca, parecen erigirse en una barrera para la gentrificación.

No obstante, en términos generales, la gentrificación en Buenos Aires es una realidad que avanza. Este proceso no sólo se orienta a la vivienda para sectores de ingresos medios-altos, sino que también incluye servicios subsidiarios (culturales, turísticos, educacionales, comerciales, etc.) e incluso servicios de alta tecnología, como en el caso de Parque Patricios.

Como contracara, las políticas de empresarismo urbano han desatado conflictos urbanos en torno a la apropiación y el uso del espacio. El espacio preparado para el turismo excluye en general a los residentes previos, que tienden a ser desplazados.

<sup>11</sup> Ver Página 12 del 27 de abril de 2013. <http://www.pagina12.com.ar>

<sup>12</sup> Ver La Nación del 23 de febrero de 2013. <http://www.lanacion.com.ar>

<sup>13</sup> Después de la represión, se abrieron causas judiciales a algunos de los manifestantes por resistencia a la autoridad y agresión a los agentes de la Policía Metropolitana que encararon la represión. La demolición del Taller Protegido 19 del Borda es emblemática porque en esa circunstancia pudieron confluír en la resistencia sectores vinculados a la resistencia a los procesos de transformación urbana en clave gentrificadora, como sectores vinculados al movimiento obrero organizado, ya que participaron trabajadores del Hospital y de otros sectores.



## Bibliografía

CRAVINO, C. (2002). "Las transformaciones en la identidad villera. La conflictiva construcción de sentidos". En: Cuaderno de Antropología Social, 15-16, diciembre 2002. Facultad de Filosofía y Letras (UBA).

DI VIRGILIO, M. (1999). "El proceso de renovación del barrio de La Boca". Revista Carta Económica Regional, 67, julio-agosto. Universidad de Guadalajara.

GUEVARA, T. (2010). Políticas habitacionales y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de La Boca. Tesis Maestría en Políticas Sociales. Universidad de Buenos Aires.

GUEVARA, T. (2013). ¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires (1996-2011). Tesis Doctorado en Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.

GUEVARA, T., IMORI, M. y RONIS, M. (2011). "Parque de losglass Patricios". En: COSACOV y colaboradores (2011). Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo. Instituto de Investigación Gino Germani, Documento de Trabajo, 56, abril 2011.

HACKWORTH, Jason y SMITH, Neil (2001). "The changing state of gentrification". En: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 92, 464-477.

HARVEY, D. (2001). Espacios del capital. Hacia una geografía crítica. Madrid: Ediciones Akal.

HARVEY, D. (2012). Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution. London: Verso.

HERZER, H. y colaboradores (2011). "Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca". En: Revista Población de Buenos Aires. (8), 14, octubre de 2011.

HERZER, H., DI VIRGILIO, M. M. y RODRÍGUEZ, M. C. (2013). "Gentrification in the southern area of the city of Buenos Aires: global trends and local features". En: LEES (2013). A Global Gentrification? Mimeo.

INZULZA-CONTARDO, J. (2011). "'Latino-Gentrification'? Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities", en Urban Stud, published online 14/11/11, <http://usj.sagepub.com/content/early/2011/11/10/0042098011423425>

LÓPEZ MORALES, E. (2011). "Gentrification by Ground Rent Dispossession: The Shadows Cast by Large-Scale Urban Renewal in Santiago de Chile". En: International Journal of Urban and Regional Research, Marzo.

RODRÍGUEZ, M. C., BAÑUELOS, C. y MERA, G. (2008). "Intervención – no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires". En: HERZER (2008). Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: Espacio Editorial.

RODRÍGUEZ, M. C. y colaboradores (2011). "La política urbana 'pro': Continuidades y cambios en contextos de renovación en la ciudad de Buenos Aires". En: Revista Cuaderno Urbano, 11, octubre 2011. NOBUKU / Editorial de la Universidad Nacional del Nordeste.

SLATER, T. (2009). "Missing Marcuse. On gentrification and displacement". En: City (13), 2-3, June-September 2009.

SMITH, N. (2002). "New globalism, new urbanism: gentrification as a global urban strategy". En: Antipode, 34, 427-450.