



**XI  
SEMINARIO  
DE INVESTIGACIÓN  
URBANA Y REGIONAL  
-ACIUR-**

**Dos décadas de  
procesos territoriales  
en Colombia y América Latina.  
Balance y perspectivas.**

Claustro Universidad del Rosario  
Calle 12C N° 6-25

## Transformaciones en la ciudad central: Las relaciones entre gentrificación y segregación residencial en barrios centrales de Buenos Aires

María Mercedes Di Virgilio y María Carla Rodríguez  
Buenos Aires, 09 de septiembre, 2014

# Contexto

---

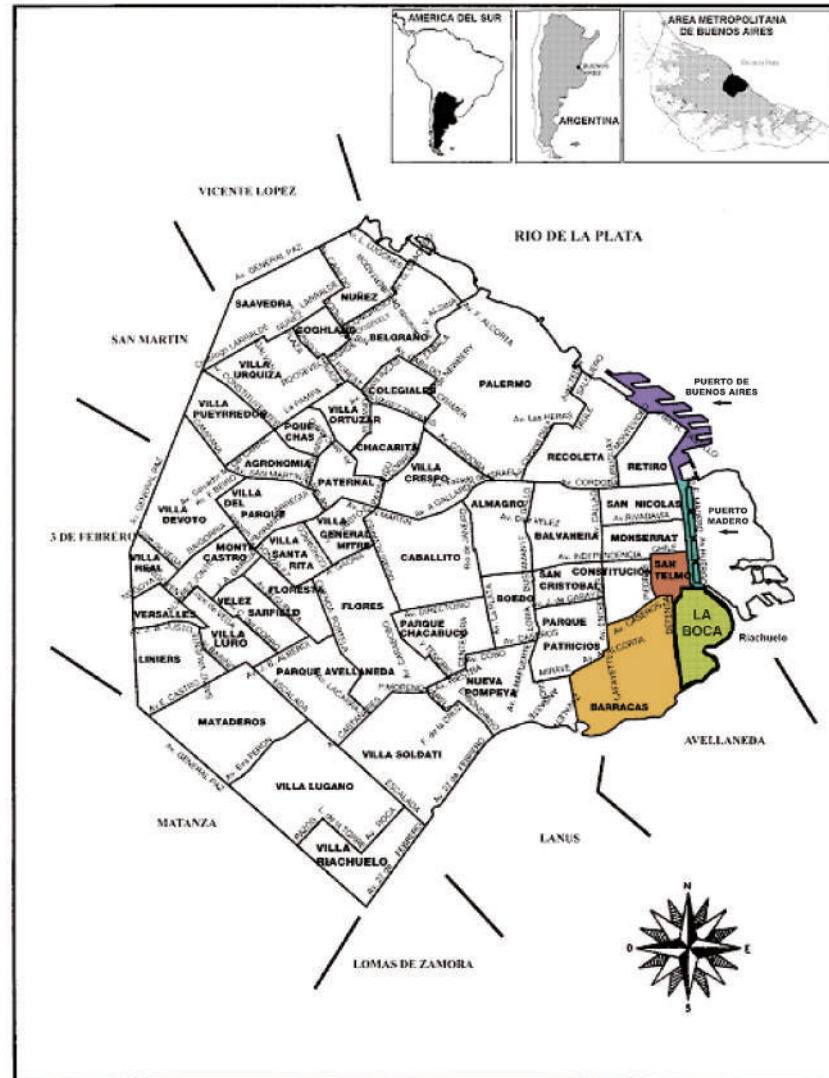
- ▶ Desde la década de 1980 se desarrollan en distintos barrios de la ciudad procesos de renovación urbana.
  - ▶ Se trató de procesos puntuales.
  - ▶ Inicialmente generaron heterogeneización social; sin embargo, progresivamente impulsaron el desplazamiento de los sectores de menores ingresos por otros de ingresos medios y medios altos.
- ▶ Actualmente, la gentrificación se convirtió en una experiencia generalizada e integrada a procesos más amplios (globales y urbanos).



- 
- ▶ En la última década -como parte de la estrategia de salida de la crisis 2000/2002- los procesos de gentrificación cobraron inusitado ímpetu y se extendieron a distintos barrios de la ciudad.
  - ▶ Han avanzado en barrios con distintas características socio económicas y diferentes localizaciones en la ciudad: barrios ubicados en el norte –por ejemplo, Palermo -- tradicionalmente más rico y mejor equipado-- y en otros ubicados en el sur, como San Telmo, Barracas y La Boca.
- 



# Barrios de Buenos Aires



# Las bases de la gran transformación

---

- ▶ Las bases de la transformación se remontan a los años de la dictadura militar (1976-1983).
- ▶ Las intervenciones que sirvieron de punta de lanza para la transformación de la ciudad fueron:
  - ▶ la implementación del Código de Planeamiento Urbano (1977) como el principal instrumento de ordenamiento territorial (Torres, 2006) y,
  - ▶ el trazado de la red de autopistas urbanas, la construcción de equipamientos e infraestructuras y
  - ▶ la puesta en marcha del Plan de erradicación de las villas de emergencia.



# Generando condiciones para...

---

- ▶ Estas políticas dejaron fuertes marcas en la fisonomía y dinámica de los barrios del norte y del sur de Buenos Aires. Como veremos más adelante, tanto Palermo como los barrios del sur, de diferentes maneras, fueron fuertemente afectados por el proceso de desindustrialización que facilitó, vía el cierre de talleres, fábricas y depósitos, la puesta en disponibilidad de una gran cantidad de suelo e inmuebles aptos para a ser reutilizados y/o demolidos.

▶ ...la gran transformación

---



# El sur

---

- ▶ Los procesos observados en los barrios del sur han sido motorizados por el desarrollo de políticas públicas que generaron condiciones y facilitaron el proceso de valorización de los precios del importante stock inmobiliario vacante de la zona.
- ▶ Hitos de las políticas públicas:
  - ▶ Patrimonialización del áreas fundacional: Delimitación de la APH
  - ▶ Proyecto Puerto Madero: urbanización de la ribera del Río de la Plata y Riachuelo
  - ▶ Ampliación del áreas central
  - ▶ Construcción de defensas costeras para la mitigación de inundaciones.
  - ▶ Saneamiento de la cuenca baja Matanza-Riachuelo





Puerto Madero



San Telmo



Barracas



La Boca



# El norte

---

- ▶ Palermo supo ser un barrio postergado. Hasta los años `80, Palermo fue un lugar escasamente codiciado --poblado de casas bajas con amplios patios y corralones en decadencia. Sin embargo, a partir de esa fecha, comienzan a llegar al barrio los profesionales, pequeños empresarios, artesanos, diseñadores, comerciantes que advierten las condiciones ventajosas de su localización cercana al centro. Y que tienen la intención de expandir los usos culturales e inmobiliarios del barrio.
  - ▶ **Hitos de la política pública en el norte:**
    - ▶ Acciones del gobierno local que facilitaron el recambio poblacional.
    - ▶ La erradicación de una extensa villa ubicada en el límite de los barrios de Palermo y Colegiales que colocó en el mercado terrenos de grandes extensiones en una localización privilegiada de la ciudad.
    - ▶ Se sumaron restricciones introducidas en el Código de Edificación para limitar la construcción de las casas chorizo y viviendas sobre pasillo.
- 



# Palermo G.



# ¿Por qué postulamos que estos procesos se vinculan a procesos de segregación?

---

- ▶ La gran transformación se apoyó y se apoya actualmente en procesos de expulsión de familias de bajos ingresos de las áreas centrales de la ciudad.
- ▶ El Estado impulsó la radicación de vivienda social y la urbanización de villas en áreas homogéneas, a través de políticas habitacionales que muchas veces legitiman estándares mínimos de calidad y confort para las viviendas.
- ▶ El sector privado actúa por omisión...no genera oferta para los sectores de bajos ingresos en la ciudad.
- ▶ No menos importante es el crecimiento permanente de las urbanizaciones de origen informal localizadas en el sur y suroeste de la ciudad.



# Dimensionando el problema

---

- ▶ El proceso se da en un contexto en el que la población de la ciudad no crece desde fines de la década de 1940.
- ▶ Se ha detectado un aumento en el número de hogares que residen en la ciudad, generando mayor presión sobre el mercado inmobiliario.
- ▶ El parque de vivienda ociosa aumenta vis a vis el déficit habitacional.

▶ **RESULTADO:** LA SEGREGACIÓN SE ACENTÚA

---



# Veamos algunos números

---

Cuadro I: Cantidad de población, hogares y viviendas. Ciudad de Buenos Aires.  
Años 1991, 2001 y 2010.

Año	Cantidad de población	Cantidad de hogares	Cantidad de viviendas particulares	Cantidad de viviendas desocupadas
1991	2.965.403	1.023.464	1.239.034	151.207
2001	2.776.138	1.024.540	1.350.154	208.870
2010	2.890.151	1.150.134	1.424.571	340.975

Fuentes: Censos de Población y Vivienda 1991, 2001 y 2010. INDEC.

- ▶ **¿En dónde se localiza la vivienda ociosa en la CABA?**
    - ▶ Justamente en áreas centrales. Según datos del Censo de Población y Vivienda de 2010, por ejemplo, en las comunas 13 y 14, que comprenden los barrios de Palermo y Belgrano, un 24,6% y un 29,5% de las viviendas particulares se encuentran deshabitadas.
  - ▶ **¿En dónde crece la ciudad?**
    - ▶ Justamente en las urbanizaciones de origen informal.
- 



# Crecimiento de la población en villas

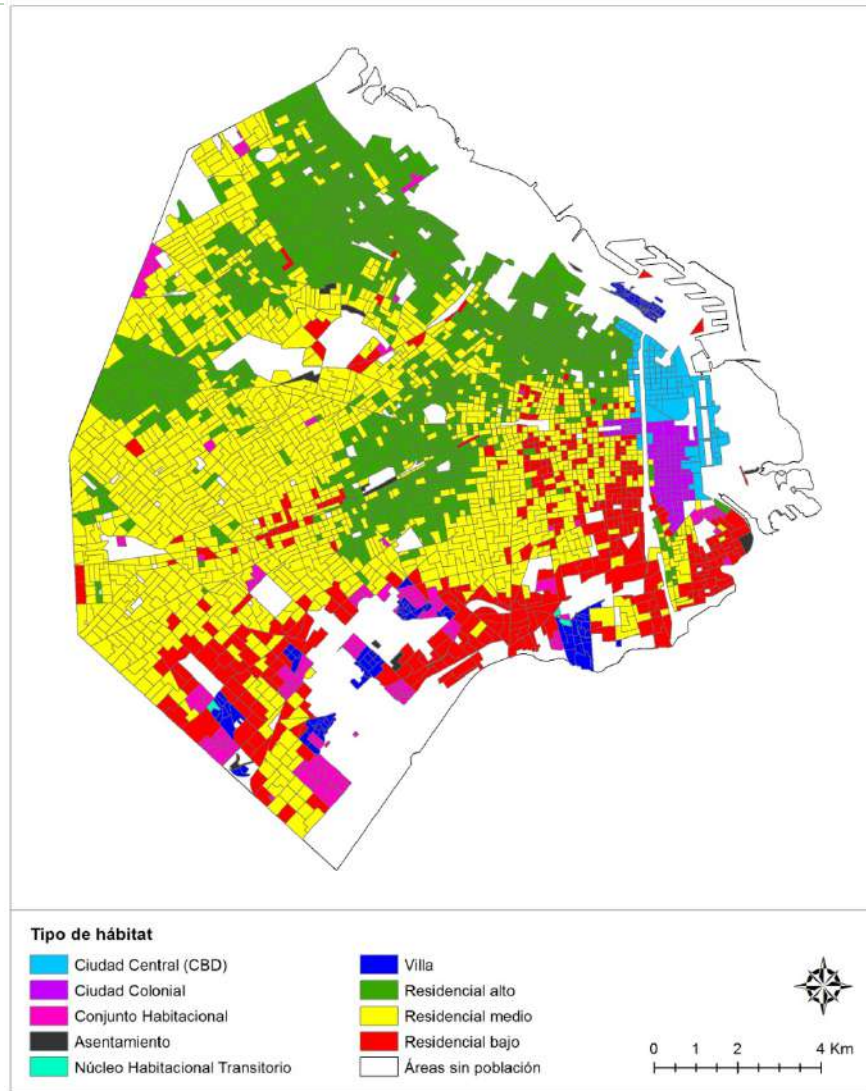
CUADRO 2. Evolución de la población en villas en la ciudad de Buenos Aires

VILLA O ASENTAMIENTO	1976	1980	1991	2001	DATOS POSTCENSO 2001	2010	↓ VARIACIÓN RELATIVA 2001-2010	↓ VARIACIÓN RELATIVA 1991-2010
<b>Total</b>	<b>213823</b>	<b>37010</b>	<b>52608</b>	<b>107805</b>	-	<b>163587</b>	<b>51,7</b>	<b>211,0</b>
1-11-14	36515	3114	4894	21693	-	25973	19,7	430,7
3	48737	2097	3503	7090	7551***	10144	43,1	189,6
6	13775	1982	5604	7993	9136****	9511	19,0	69,7
13-13bis	355	319	266	621	-	482	-22,4	81,2
15	14579	7137	5167	9776*	-	15568	59,2	201,3
16	200	180	110	118	-	162	37,3	47,3
17	1750	714	554	784	-	471	-39,9	-15,0
19	9000	2438	2006	3343	3467**	4010	20,0	99,9
20	21305	4144	7460	16323	17820****	19195	17,6	157,3
21-24	12120	6525	10822	16108	-	29782	84,9	175,2
26	125	117	220	456	-	636	39,5	189,1
31-31bis	24324	796	5668	12204	14584***	26492	117,1	367,4
N.H.T. Av. Del Trabajo	1558	1525	1645	1735	1869***	1836	5,8	11,6
N.H.T. Zavaleta	2367	2110	2572	4814*	2814**	2906	-39,6	13,0
Villa Dulce	-	-	-	280	-	-	-	-
Piletones	-	-	-	2328	2606***	5218	124,1	-
Carrillo 2	-	-	-	383	-	-	-	-
Calacita	-	-	-	640	430***	499	-22,0	-
Reserva Ecológica	-	-	-	356	-	2795	685,1	-
Ciudad Universitaria	-	-	-	76	-	-	-	-
Ex AU7 (Lacarra y Av. Roca)	-	-	-	547	808***	-	-	-
Ex Fca. Morixe	-	-	-	137	-	-	-	-
Nuevos asentamientos	-	-	-	-	-	8907	-	-

\*Incluye nuevo asentamiento, \*\*Data relevado en 2002, \*\*\*Data relevado en 2003, \*\*\*\*Data relevado en 2004

Fuente: Di Virgilio, 2007 y Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), 2011

# Resultado....



# Además...políticas de cierre

---

- ▶ Asimismo, los procesos de gentrificación son sostenibles en tanto se articulan con “políticas de cierre o clausura socio-territorial”
  - ▶ Políticas que propician el orden socio-espacial establecido
    - Unidad de Control del Espacio Público (UCEP)
    - Desalojos a “cuenta gotas”
    - Punición de los procesos de ocupación de tierra y/o vivienda (pasaje de la órbita del derecho civil al derecho penal).
    - Desfinanciamiento de las políticas de producción de vivienda social
    - Desarticulación institucional de la áreas del gobierno local implementan dichas políticas
  - ▶ Políticas que niegan derechos de los sectores de menores ingresos
    - Creciente déficit de viviendas (Di Virgilio y Rodríguez, 2013)
    - Dilación de los procesos de urbanización en villas (Pace, 2013)
    - Fomento de procesos de mercantilización en el acceso a la vivienda en las villas de la Ciudad (Di Virgilio, 2014)





# Todo muy bien pero...

---

- ▶ Desde nuestra perspectiva estos procesos pueden ser entendidos en el marco de los debates sobre el neoliberalismo urbano y, en particular, de su papel en la producción social del espacio y en la condición multi-escalar del Estado.
  - ▶ Es decir, de iniciativas que se orientan al desarrollo de un régimen de mercado basándose en un cierto grado de autonomía local.
- ▶ En Buenos Aires, dichas iniciativas se expanden con rapidez aunque están atravesadas por fuertes tensiones sociales, de infraestructura y ambientales.
- ▶ Tal y como plantea la bibliografía, este “neoliberalismo local” es difícilmente reconocible como un tipo de régimen puro y en numerosas oportunidades se articula con acciones que se orientan a la provisión de servicios e infraestructuras sociales.



# Cerrar para volver a abrir

---

- ▶ Los procesos de gentrificación en Buenos Aires pueden “leerse” como procesos complementarios a la acentuación de patrones de segregación.
- ▶ En los procesos de gentrificación en Buenos Aires el Estado, en sus múltiples escalas, ha sido y es un actor clave, en el desarrollo del proceso,
  - ▶ aun cuando en algunos de los barrios (Palermo, Barracas y San Telmo) los actores privados han tomado fuerte protagonismo.
- ▶ La acción de los privados no se podría entender sin la acción pública.
- ▶ La acción pública cumple diversas funciones: no sólo genera condiciones para la gran transformación sino que sostiene aquellas que son necesarias para su desarrollo con base en acciones segregatorias (políticas de cierre).
- ▶ La gentrificación supone intervenciones en la ciudad que progresivamente fundan una nueva institucionalidad: neoliberalismo municipal/ local.

