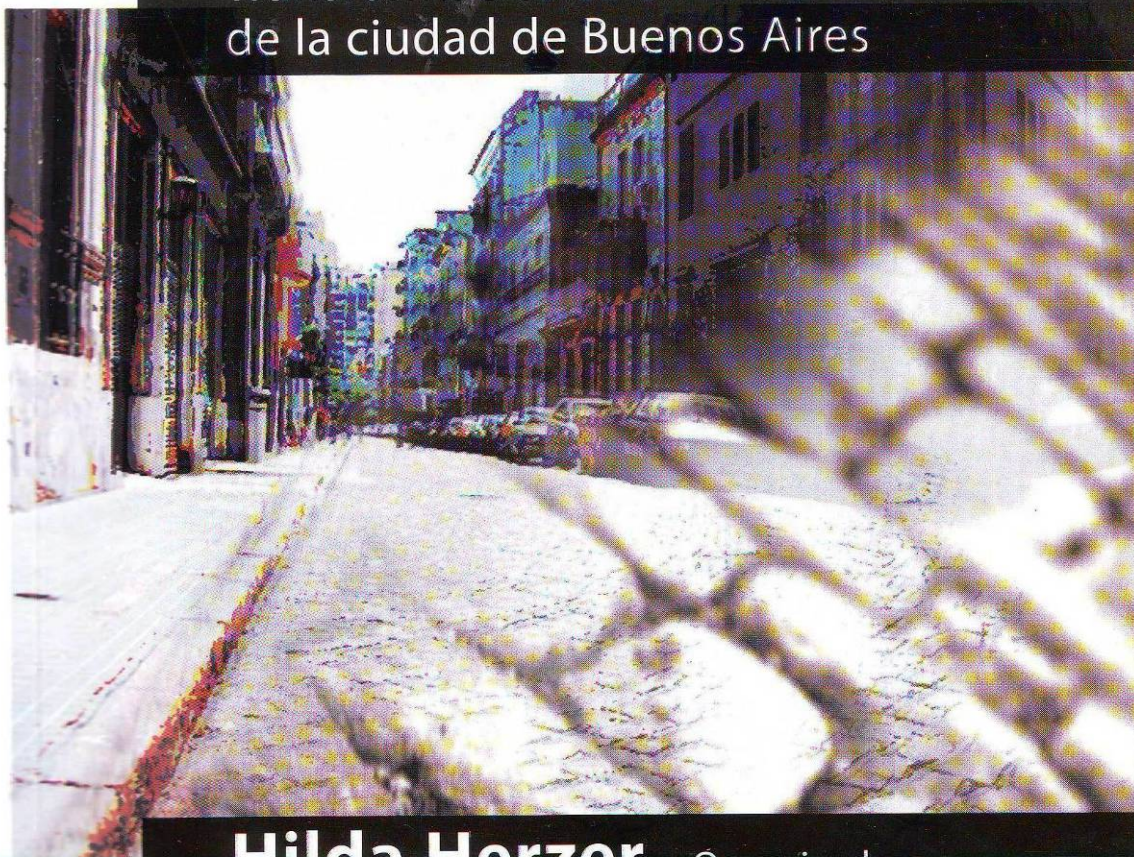


Con el corazón mirando al sur

Transformaciones en el sur
de la ciudad de Buenos Aires



Hilda Herzer • Organizadora

ESPACIO
EDITORIAL

Capítulo 5.	157
La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes en San Telmo y Barracas. María Mercedes Di Virgilio	
Capítulo 6.	173
¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas. Hilda Herzer, María Mercedes Di Virgilio, Adriana Redondo, Carla Rodríguez	
Capítulo 7.	199
Renovación urbana y sector inmobiliario: algunas reflexiones a partir de La Boca, Barracas y San Telmo. Fernando Ostuni, Marcela Imori, Rodolfo García Silva, Carla Bañuelos	
Capítulo 8.	269
Organizaciones sociales en el barrio de La Boca: cambios y permanencias en un contexto de crisis. Hilda Herzer, Carla Rodríguez, Adriana Redondo, María Mercedes Di Virgilio y Fernando Ostuni	
Capítulo 9.	301
Revalorización y exclusión en el barrio de San Telmo: algunas reflexiones para comprender el consenso. Natalia Cosacov y Luján Menazzi	
Capítulo 10.	325
La (re)valorización de la zona sur y su patrimonio histórico-cultural como recurso turístico. Mariana Gómez y Dhan Zunino Singh	

Introducción

La ciudad de Buenos Aires ha ido cambiando en los últimos 15 años. Procesos de renovación han transformado paulatinamente algunos espacios barriales, se han definido distintivos enclaves turísticos, se ha dado una heterogeneización creciente que se desencadena en particular, en la zona sur de la ciudad.

En este libro analizamos dicho proceso. Refleja el estudio longitudinal que iniciáramos en 1998 sobre las condiciones socioeconómicas, habitacionales y organizacionales de los hogares de bajos ingresos residentes en los barrios de La Boca, San Telmo y Barracas. Es decir, se analizan las consecuencias que las inversiones privadas —emprendimientos de esparcimiento, turísticos, comerciales y de servicios—, junto con las inversiones públicas ya realizadas —construcción de defensas costeras, tendido de autopistas y redes viales— y otras políticas, tienen en la dinámica sociopolítica-territorial de los barrios de la zona Sur de Buenos Aires. También se estudia cómo estas lógicas fueron afectadas por la crisis y de qué manera estos procesos alientan la integración de la población allí residente. Planteamos la existencia de un territorio urbano atravesado por procesos contradictorios que oscilan entre la modernidad y la renovación por un lado y el desarrollo de lógicas aparentemente excluyentes por el otro.

Los propósitos de esta investigación se pueden expresar en los siguientes enunciados:

Se analiza el rol de las políticas públicas en la promoción de la inversión pública y privada en las *inner cities* (áreas centrales o casco central) y su importancia en el mejoramiento de los ingresos fiscales del gobierno local.

Se identifica si la finalidad de las nuevas políticas públicas, a partir de los años 90, es la de incorporar el Sur al Norte. Se estudian los cambios en el mercado inmobiliario en contextos de renovación urbana y cómo estos procesos afectan los precios de los inmuebles. Asimismo, se reflexiona sobre cómo las transformaciones en el mercado inmobiliario modifican la morfología de los barrios, y también se relevan las percepciones de los vecinos en torno a dichos procesos.

Se investiga el rol que las organizaciones sociales juegan en el proceso de renovación, así como sus intentos de poner límites y condicionamientos al desarrollo de ese proceso en tanto suponga desplazamiento de habitantes. Como podrá observarse las obras de renovación son un disparador que posibilita la instalación de nuevos usos y actores en el barrio. En este contexto, el sentido histórico del patrimonio cultural y la identidad del barrio se convierten en eje de debate entre los líderes de las organizaciones, que disputan su apropiación junto con la legitimidad y el sentido de ese pasado en el presente.

Sin embargo, las coordenadas de este debate giran en torno a la problemática de una preservación de elementos arquitectónicos y culturales que configuran el patrimonio físico, tangible de los barrios, ya sea para mantenerlo en un supuesto pasado original, o para recrearlo y adaptarlo a la luz de una lógica ligada a la atracción de inversiones privadas y del turismo. En esta mirada sobre el pasado a la luz del presente se juegan posibles sentidos de futuro para el barrio, donde la situación de la población de menores ingresos aparece desvinculada o ajena al sentido de la historia colectiva que se recrea. En paralelo se analiza la relación entre patrimonio y turismo y el papel fundamental que juega el desarrollo del turismo en estas ciudades, así como la necesidad de tener cosas para mostrar a los visitantes. Por último, se destaca la importancia de que alrededor de los escenarios turísticos creados se mantenga cierta "originalidad pobre" que también es parte de lo que se vende.

La problemática social se convierte entonces en una línea divisoria entre las organizaciones con respecto a las representaciones sobre sí mismas y sobre el barrio. Los altos niveles de pobreza, la consecuente falta de acceso al equipamiento social necesario y la supervivencia alimentaria como exigencia cotidiana, en particular durante los años de la crisis de 2001, constituyen el eje de los comedores y las organizaciones de tipo

reivindicativo, mientras gran parte de las asociaciones tradicionales, por su lado, dejan fuera dichas preocupaciones y es por eso que se vinculan más "complacientemente" con los nuevos usos dados al barrio y que son pensados para otros actores sociales.

En este contexto, se definen algunas cuestiones teórico-conceptuales que subyacen al trabajo de investigación que realizamos en el área sur de la Ciudad de Buenos Aires.

Por un lado, se plantea que los efectos de la globalización en las grandes ciudades se pueden caracterizar con tres rasgos sobresalientes: la suburbanización de los sectores medios, la renovación de las áreas centrales, y el incremento de la pobreza urbana en áreas intersticiales de la ciudad. Estas tres características no son excluyentes sino, por el contrario, complementarias.

Por el otro, se pregunta ¿qué significa renovación urbana? Existen diferentes puntos de vista: primero, el económico-social; luego el cultural. Lo estructural y el consumo: nosotros destacaremos la integración de ambas perspectivas e iremos más allá de mostrar la ciudad fragmentada de Marcuse para mostrar que entre la zona renovada y la no renovada se mantienen vínculos socio-económicos y políticos necesarios (como se ve en nuestro trabajo en la dinámica de las organizaciones sociales y políticas).

Aclaremos. ¿En qué se percibe la dimensión estructural de la renovación?: en el mercado inmobiliario y la variación de los precios.

Los procesos de renovación urbana que forman parte inseparable de la valorización del suelo y de lo construido, constituyen un fenómeno que se ha desarrollado en numerosas ciudades desde los años sesenta. Se caracterizan por una transformación del espacio urbano que supone la modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias, la rehabilitación de áreas degradadas y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan, como consecuencia de procesos de inversión y de valorización del suelo a partir de ese nuevo uso territorial.

Las hipótesis que pusimos a prueba

- Las políticas urbanas que se proponen para la zona Sur tienen por objeto fomentar la valorización del área con el siguiente

aumento sobre el precio del suelo urbano, de los inmuebles y las locaciones, afectando de modo particular a los sectores de menores ingresos que históricamente allí residen.

- Los efectos de estas políticas sobre los sectores de menores ingresos pueden ser contradictorios: por un lado, tender a su desalojo y expulsión del territorio y, por el otro, a su integración fomentando nuevas fuentes de empleo en el barrio.
- Las inversiones públicas y privadas que tienden a valorizar la zona Sur (a través de instrumentos como cambios en el Código de Planeamiento Urbano, el Plan Urbano Ambiental, el Proyecto Buenos Aires y el Río, la creación y la acción de la Corporación Buenos Aires Sur, el Programa de Revitalización de la Zona Sur, etc.) forman parte de propuestas globales que no necesariamente atienden a las dinámicas específicas de cada uno de los barrios considerados.
- En el análisis de la construcción del atractivo turístico en áreas urbanas patrimoniales, el foco está puesto en cómo la "autenticidad" de un lugar (sea, de un barrio, de un bar, un área urbana, un puerto, una calle, un conventillo, etc.) suele aparecer como característica intrínseca del mismo en los discursos turísticos-patrimoniales, ocultando que dicha valorización es el producto de una configuración social de sentido.

El papel mediador que el Gobierno de la Ciudad posee junto con la red de organizaciones sociales existentes en los barrios, es un factor muy importante. En tanto instancias institucionales, pueden asignar, reasignar y negociar recursos para posibilitar la permanencia de la población de menores ingresos en los barrios, por ejemplo, a través de la compra y renovación de los inmuebles de propiedad pública o privada por sus actuales ocupantes y/o inquilinos, o bien a través de instrumentos de regularización dominial en el caso de las villas de emergencia como las que hay en los barrios estudiados.

El libro

Con el corazón mirando al sur es uno de los resultados de los proyectos financiados por la Universidad de Buenos Aires, sobre cambio y

transformación en la zona sur, con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales. Sintetiza el trabajo de un equipo de investigación dedicado a explorar, conocer, analizar la problemática urbana de la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires, durante los últimos nueve años. Esa mirada está centrada en identificar las transformaciones del espacio social, económico y político en esa área de la ciudad en las últimas décadas, así como rescatar las voces de los vecinos y recuperar las percepciones de quienes lideran las diversas organizaciones que conforman la intrincada trama barrial.

Este equipo de investigación coordinado por Hilda Herzer, conforma desde 1990 el Área de Estudios Urbanos del Instituto Gino Germani. Diversos proyectos UBACyT fueron articulando distintos abordajes en relación con los procesos de renovación urbana en el barrio de La Boca, que luego se extendieron e incorporaron al estudio y análisis, a los barrios de San Telmo y Barracas. En cada uno de dichos proyectos, se dio una amplia participación a graduados y estudiantes de las carreras de Sociología, Ciencia Política y Trabajo Social, que dieron una impronta interdisciplinaria particular al equipo, nutriéndose y nutriéndose con sus aportes y sus experiencias de campo, que confririeron al trabajo regular una sostenida dinámica. En este libro se reflejan algunos de dichos aportes.¹

Estos trabajos de investigación que desarrollamos en el Instituto están muy relacionados con lo que hacemos y desarrollamos en la cátedra de sociología urbana "Procesos sociales, procesos urbanos: la ciudad en la teoría", que dictamos cuatrimestralmente desde la década de 1990 en la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA.

El libro realiza un abordaje multifacético de las transformaciones en la zona sur de la ciudad, desde diversas perspectivas que confluyen en el análisis: un encuadre histórico de la evolución de los barrios, las políticas públicas a ellos destinados, la caracterización socioeconómica

1. Entre quienes integraron y algunos aún integran el equipo quisiéramos nuevamente agradecer la participación de Máximo Lanzetta, Lucas Martín, Mariana Mendoza, Daniel Fazanes, Vanesa Cernadas, Verónica Otto, Leda Paula Pereira, Paula Cecilia Rosa, Ana Sofía Stamponi, Alexia Sánchez, Natalia Cillis, Mercedes Aramburu, Guillermo Jajamovich, Soledad Arqueros, Valeria Sanchirico, Anne Rosito, Lucila Dughera, entre otros.

de la población y sus condiciones de producción del hábitat, la evolución de la renta del suelo y de la propiedad, los cambios ligados a la patrimonialización y al turismo, las miradas gubernamentales, las relaciones entre lo global y lo local en este contexto, las dinámicas de una densa trama organizacional, entre otras.

Estos desarrollos se dieron en un marco que supuso un primer acercamiento a partir de un largo y sostenido proceso de observación de los barrios. Luego, la realización de dos encuestas en La Boca a la misma muestra (con una tercera en preparación), así como una primera encuesta en San Telmo y Barracas y una segunda en proceso. Paralelamente, se llevaron a cabo numerosas entrevistas a responsables de diversas organizaciones barriales: políticas y sociales, comedores comunitarios, asociaciones vecinales, líderes y miembros activos de la comunidad, responsables de diversas áreas del gobierno de la ciudad, a historiadores barriales, entre muchos otros. Un análisis hemerográfico se incluyó también en el espectro de aproximaciones metodológicas a nuestro objeto de estudio.

Este libro sintetiza además un intenso proceso de discusión y reflexión entre los miembros del Área, que recibió el aporte de numerosos investigadores nacionales e internacionales, quienes acompañaron nuestro proceso de crecimiento en diversos encuentros. Es por eso que queremos tanto ponerlo a discusión de la comunidad científica, como aportarlo a las organizaciones barriales que puedan encontrar en él elementos que les permitan complementar su mirada y apoyar sus acciones.

Agradecemos finalmente a todos los vecinos entrevistados de los barrios de La Boca, San Telmo y Barracas que nos brindaron su palabra, compartieron sus historias y dejaron que conociéramos su realidad con nuestro corazón mirando al sur...

Hilda Herzer
Adriana Redondo

Capítulo 1

Acerca de la gentrificación

Hilda M. Herzer

La gentrificación dentro de la ciudad, en sus áreas más céntricas, es un fenómeno ampliamente reconocido a nivel internacional; sin embargo, es poca la investigación que se ha llevado a cabo acerca de su incidencia, manifestaciones y efectos en nuestro país. El objetivo principal de este trabajo es abordar desde una perspectiva teórica-conceptual aquellos procesos que son prerequisites para plantear la existencia de un proceso de gentrificación.

Los proyectos de renovación urbana¹ se identifican con procesos relativamente coincidentes en el tiempo que suponen: a) la pérdida de población durante un período previo al proceso de renovación (Smith N.; 1996); b) el reordenamiento económico del precio del suelo urbano y de la propiedad; c) el reemplazo de un grupo de residentes por otro de mayor estatus social; d) la transformación del ambiente construido con una estética distintiva y la aparición de nuevos servicios; e) la reunión de personas que comparten ciertas preferencias de consumo (Marcuse, P., 1986 y Zukin, 1989). En definitiva, se trata de un proceso a través del cual hogares de clase media reemplazan a hogares de menores ingresos, aumentan los valores de la propiedad, se altera el ambiente construido y emerge un nuevo estilo de vida urbana.

El proceso de cambio a nivel barrial que resulta de la sustitución de grupos de bajos ingresos por otros de más altos ingresos, denominado en inglés "gentrificación"², es una experiencia que se ha generalizado en buena parte de las ciudades de los países desarrollados, a

1. A lo largo del capítulo usaremos indistintamente los términos *gentrificación* y *renovación urbana*.

2. Usamos la definición literal del inglés para no desvirtuar su significado o confundirlo con otros conceptos que no son indistintos.

partir de los años 60-70 cuando el término fuera acuñado por la socióloga británica Ruth Glass³.

"... uno tras otro, buena parte de los barrios de la clase trabajadora han sido invadidos por las clases medias... viviendas pobres y modestas cabañas... han sido tomadas cuando sus contratos de alquiler se han vencido y transformadas en residencias elegantes y caras. Grandes casas victorianas... han sido remodeladas nuevamente... Una vez que este proceso de gentrificación se inicia en un distrito, avanza rápidamente hasta que casi todos los ocupantes de la clase trabajadora original son desplazados, y todo el carácter social del distrito cambia". (Glass, R., 1964)

Desde entonces, vecindarios, barrios, cascos céntricos en ciudades de Estados Unidos, Francia, Gran Bretaña y Canadá han padecido procesos de revitalización y renovación con el propósito de "hacer un mejor uso" de áreas residenciales degradadas. Como resultado de esos procesos se atrajeron emprendimientos de pequeños y grandes empresarios tanto públicos como privados causando serios problemas a la mayor parte de los residentes en esas áreas, de bajos ingresos (Muñiz, 1998).

La transformación del ambiente construido se logra a veces, a través de inversiones en el centro de la ciudad realizadas por familias y/o por pequeños comerciantes y se complementa directa o indirectamente con la acción del gobierno local a través de políticas públicas. En los últimos años, se ha generalizado también la cooperación entre grandes inversores privados y los gobiernos locales (Carmon; 1999).

En Argentina y en la Ciudad de Buenos Aires en particular, este proceso de transformación se ha desarrollado tímidamente comparado con otros países. Sin embargo, creemos importante examinarlo por las consecuencias y derivaciones que el mismo acarrea, y los cambios que introduce en la organización urbana espacial.

Qué es y qué no es gentrificación

Gentrificación es el proceso resultante de la conversión de zonas socialmente marginales de la ciudad central, de trabajadores, en áreas de

3. Ruth Glass (1964). La traducción es nuestra.

uso residencial para la clase media. Este proceso refleja un movimiento que en ciudades de países desarrollados se inicia en los años 60, adquiere mayor intensidad entre los 70 y 80⁴ y supone una inversión de capital público y privado en áreas céntricas de la ciudad.

"A lo largo de los años muchos intelectuales han intentado definir el término. Lyons (1996) define gentrificación como el desplazamiento o reemplazo de un grupo de rango socioeconómico bajo por otro de mayor status socio económico en el centro de la ciudad, que involucra la renovación de inmuebles que se han deteriorado previamente, para usos residenciales y que tiene lugar de manera despareja, afecta a algunos barrios o vecindarios pero no a otros y ocurre por etapas. Algunas definiciones de gentrificación añaden algunas condiciones más específicas tales como la rehabilitación de viviendas degradadas de la clase trabajadora y la consecuente transformación del área en un barrio de clase media" (Smith y Williams; 1996: 1)

Se puede añadir que el desplazamiento de los sectores de menores ingresos va acompañado de inversiones y mejoras tanto en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas, como en toda el área afectada: comercios, equipamientos y servicios. Esto implica cambios en el mercado del suelo y de la vivienda, de modo que desempeñan un papel decisivo los agentes del suelo: los propietarios, los promotores —las inmobiliarias—, los gobiernos —locales, nacionales—, las entidades financieras, así como también los ocupantes —en régimen de propiedad o de alquiler— que padecen las consecuencias. En conjunto, el fenómeno suele conllevar una mayor apreciación por las áreas renovadas e incluso una recuperación del valor simbólico de los centros urbanos. De hecho, tal como ha señalado J. Van Weesep (1994), actualmente se considera la gentrificación como la expresión espacial de un cambio social profundo.

En 1964, cuando Ruth Glass acuñó el término *gentrificación*⁵ para describir el movimiento de gente de clase media hacia áreas de bajos

4. El documento de Kennedy, M. y Leonard, P. (2001) hace una extensa revisión de la complejidad de la gentrificación en ciudades de los Estados Unidos.

5. En el presente artículo se ha utilizado la adaptación al castellano del término inglés *gentrification*, acuñado en Londres y usado en la mayoría de estudios sobre el tema, frente a otros términos como *brownstoning* —empleado en Nueva York—, *whitepainting* —propio de Toronto— (Pacione; 1990) o bien en Argentina algunos autores han usado el término *ennoblecimiento* (Carman; 2006).

ingresos en la ciudad de Londres, sugería algo más que un simple cambio de escenario, planteaba una apreciación simbólica por los viejos edificios y una sensibilidad por el espacio y el tiempo.

Con el paso de los años los distritos centrales de muchas ciudades se han ido deteriorando y la renta obtenible es muy baja. En ese ciclo de declinación resulta ventajoso cambiar el uso del suelo urbano. La tierra y los edificios pueden comprarse baratos y, consecuentemente, renovar o construir para otros sectores sociales de más altos ingresos y ganar con las diferencias que se obtienen.

La elección de residencias colectivas como sitio para vivir, los servicios en torno a ellas y el alto status educacional y ocupacional, están estructurados por un "habitus" distintivo, una cultura de clase y un medio en el sentido de Bourdieu (1984). De esta forma la gentrificación puede también ser descrita como un proceso de diferenciación social y espacial. Y en este sentido se vincula con la segregación en tanto ésta significa establecer una distancia social y espacial entre una parte y el resto. Y como toda forma de segregación, la gentrificación es una expresión de la desigualdad social. Gobernada por la lógica capitalista, su surgimiento tiene que ver con nuevas formas de vida de los grupos sociales de clase media y muestra de qué manera la formación del espacio urbano se vincula particularmente con el desarrollo de los grupos sociales.

Existen diferentes tipos de interpretaciones de los procesos de gentrificación así como referentes empíricos: por un lado, están quienes plantean interpretaciones del lado de la oferta, enfatizando los factores socioeconómicos que producen viviendas atractivas en la ciudad central para individuos de clase media, y por el otro, las interpretaciones en torno al lado de la demanda que afirman una cierta preferencia del consumidor, debido a razones culturales (por ejemplo, que una vanguardia cultural se mude a un área para darle legitimidad cultural) o demográficas, por los inmuebles y áreas que se gentrifican. Se introducen otras variables que consideran la propiedad de la vivienda, la proporción de propietarios en relación con locatarios o inquilinos, y cómo la gentrificación causa un aumento sustantivo de los precios de la propiedad⁶.

6. Como se podrá apreciar en los capítulos 4, 5, 6 y 7 de este libro, hemos medido a través de las encuestas realizadas en los distintos barrios los cambios acaecidos tanto en esas como en otras variables.

Otra interpretación complementaria a las anteriores es que la gentrificación pareciera ser una tendencia de una minoría de clase media, de los más jóvenes y de familias pequeñas, poco numerosas. En algunas ciudades se ha observado también una mayor presencia femenina, jóvenes y mujeres solas que son profesionales y/o técnicas; o bien matrimonios con pocos hijos donde ambos trabajan. En este caso la gentrificación se vincula con el cambio en la vida de las mujeres que se constata en un aumento de la tasa de participación femenina en la fuerza de trabajo. La idea es que las mujeres jóvenes están gentrificando debido a su posición cambiante en el mercado de trabajo; "están consiguiendo trabajo profesional y gerencial en la ciudad central y desean vivir en una vivienda con proximidad al lugar de trabajo y no simplemente por reducir los costos de transporte sino como solución a problemas de acceso al trabajo y al hogar y a combinar trabajo pago y no pago" (Warde; 1991: 229).

Otras dimensiones de la gentrificación

Sharon Zukin (1995) argumenta cómo la innovación cultural, particularmente en torno a las actividades de los artistas, puede al principio atraer la gentrificación y luego ser desplazada por otras formas más ligadas al desarrollo del capital —el capital capta la cultura.⁷

Se argumenta que para alguna gente la vivienda se ha convertido en una especie de "inversión cultural". Las nuevas clases medias consumen símbolos de status tales como departamentos en bellos y viejos edificios para expresar su distancia social de las clases inferiores.

Castells (1983:160) señala como gentrificadores, en particular a los homosexuales: "muchos eran solteros, no tenían que mantener a una familia, eran jóvenes y vinculados a una relativamente próspera economía de servicios". Como ejemplo menciona que la geografía social de San Francisco ha cambiado de manera significativa en la medida que la conciencia gay de la clase media se fortaleció en localidades específicas ("espacios gay") mediante un esfuerzo de gentrificación colectiva, algo parecido a lo que estaría acaciendo en San Telmo.⁸

7. En éste, Sharon Zukin fusiona las explicaciones culturales con las raíces capitalistas.

8. Ver capítulo 10 de este libro.

Otras investigaciones muestran la importancia del contexto de la política local en el proceso de gentrificación: el rol que juegan las contribuciones de las élites financieras y políticas. Los conflictos sobre las leyes de zonificación, la declaración de distrito histórico, la evaluación de los impuestos de propiedad, muestran la importancia que puede tener el rol del estado al definir el valor social y económico de un área urbana.

Desde el punto de vista empírico, la gentrificación a veces no logra expandirse más allá de una cuadra o barrio o fracción censal (Lipton, 1977; Marcuse, 1986). Al menos inicialmente, la reinversión puede concentrarse en bolsillos o en los bordes de distritos declinantes (Marcuse, 1986). De hecho, los efectos de la gentrificación a nivel micro muestran mucha divergencia.

En términos generales en las áreas renovadas, comúnmente crece la población de familias de clase media y media alta y el desplazamiento de las familias más pobres. Este cambio en la composición social pone de manifiesto que la *gentrificación es un aspecto de la desigualdad social* (Smith & LeFaivre; 1984), considerada como una expresión emergente o consecuencia del sistema de estratificación social. En la mayor parte de los casos analizados, los hogares de ingresos bajos y moderados aceptan el desplazamiento porque carecen de recursos financieros o políticos para oponerse. En otros casos, a pesar de la carencia de recursos, luchan contra el desplazamiento y estimulan el desarrollo de organizaciones vecinales aunque algunas no perduren en el tiempo. (Ver capítulo 9 de este libro)

La gentrificación, como se ha planteado, tiene que concretar algunas condiciones específicas: el desplazamiento de al menos una parte de los residentes de bajos ingresos; el mejoramiento físico del barrio (particularmente de las viviendas); y, en parte, el cambio del carácter social del barrio. Consecuentemente, la gentrificación no tiene lugar porque se muden algunos vecinos de altos ingresos a un barrio de bajos ingresos, por ejemplo en una escala muy pequeña o en un contexto de tierra o edificios vacantes (Kennedy, M. y Leonard, P., 2001).

Quizás tal como lo señala Ward, P. (1998), aportando evidencias de otras ciudades latinoamericanas como México y Quito en particular, en las cuales las áreas centrales son aún inhóspitas y poco atractivas para que la *gente de ingresos medios y medios altos allí resida, puede plantearse que predomina por el momento un proceso de gentrificación comercial con bajos niveles de densidad.*

En estas ciudades la diferencia entre el precio real de las propiedades y el del suelo es insuficiente para estimular el mercado de inmuebles renovados.

Estamos dando cuenta de que la gentrificación supone múltiples procesos y dimensiones, es decir, involucra una dinámica de transformación barrial compleja, integrada por diferentes componentes que superan las variables de crecimiento, declinación y estabilidad. Siguiendo a Beauregard (1990), se presentan fuerzas antagónicas contendiendo entre sí; por un lado, una tensión entre acumulación y comunidad, y por el otro, la intersección entre las fuerzas estructurales o el contexto y las particularidades del lugar. Los barrios son simultáneamente sitios donde se forma la comunidad y en los cuales los hogares y los inversores amasan riqueza y acumulan beneficios.

Es decir que la gentrificación está profundamente enraizada en la dinámica social y económica de las ciudades, y está determinada en gran parte por el contexto local: los barrios, los agentes y actores urbanos, las funciones dominantes de la ciudad y la política gubernamental local.

En este sentido es interesante la visión sistematizada, amplia y crítica de M. Pacione (1990), quien establece criterios de delimitación del concepto: sostiene que para que exista gentrificación debe existir *movilidad espacial de habitantes y afectarse a áreas que no sean de alto status en el momento de reinvertir en ellas*. El mismo autor expone un ejemplo clásico del proceso, esquematizado en tres pasos sucesivos en el tiempo: a) un barrio céntrico ocupado por clases medias experimenta pérdida de residentes a medida que éstos van formando familias y sus ingresos van en aumento; b) el barrio va siendo ocupado por población cada vez de menores ingresos, que viven en alquiler; se experimenta un deterioro físico, ya que los ocupantes no pueden cubrir los costos de mantenimiento de los edificios; los propietarios no invierten en la mejora de las viviendas de sus inquilinos; se subdividen las viviendas para ser alquiladas y hay sobreocupación; c) las clases medias vuelven a interesarse por vivir en el centro; se reinvierte en el barrio, se desplaza a los antiguos ocupantes y se experimenta revitalización socioeconómica.

Ese desplazamiento puede tener lugar bajo distintas formas: a través de la rehabilitación de las viviendas ocupadas por grupos populares, reclasificadas como residencias de alto nivel; el abandono involuntario del barrio por parte de habitantes con ingresos limitados

(familias numerosas, ancianos, etc.), que no pueden pagar los crecientes impuestos sobre la propiedad, fruto de la política gubernamental local; la imposibilidad por parte de jóvenes emancipados, originarios del barrio, de pagar una vivienda allí; la emigración de residentes por la desaparición de instituciones sociales, económicas, religiosas e incluso, por la pérdida de amistades en el barrio.

Otras consecuencias del proceso, además del desplazamiento, se perciben en el mercado de la vivienda: aumenta significativamente el precio de la propiedad renovada y no renovada en la zona; se reducen las tasas de ocupación de las viviendas (el número de habitantes por vivienda) y la densidad de población del barrio o área afectada; se transforma progresivamente la modalidad de ocupación en alquiler por la de ocupación en propiedad, poseída por grupos de rentas más altas que van cambiando la estructura socioeconómica y física de tales áreas.

Se ha hablado del distinto grado de intervención del estado a un lado y otro del Atlántico: en Europa interviene más que en Estados Unidos, donde el mercado libre marca más las pautas. Se toman como referencia estas dos grandes áreas geográficas por el hecho de que en ellas se dan la mayoría de casos de gentrificación. La diferencia se debe al mayor intervencionismo del Estado en la tradición política europea. Esta diversa intensidad de la intervención estatal no determina, sin embargo, diferentes tipos de gentrificación, ya que puede haber más diferencias entre ciudades europeas que entre éstas y las norteamericanas (Van Weesep, 1994; Carpenter y Lees, 1995).

Los mecanismos de intervención estatal son diversos: promoción de los barrios o zonas susceptibles de experimentar gentrificación —por ejemplo calificándolos como “históricos”—, oferta de beneficios fiscales para la rehabilitación, inversión de fondos públicos en la mejora de los servicios públicos en las áreas seleccionadas, intervenciones dirigidas a los propietarios para rehabilitar o vender su propiedad, rezonificación y recalificación del suelo, etc.

El estudio de la gentrificación

Actualmente el estudio del tema se ha dinamizado, ya que se trata de un proceso fundamental en la reestructuración metropolitana contemporánea. Mientras que la suburbanización y el declive socioeconómico de los centros urbanos fueron temas básicos de estudio en los años 1950 y

1960, desde los setenta en algunos países y desde los ochenta en otros, en adelante se redujo e incluso cambió la tendencia a la pérdida de población de clase media en los centros de las ciudades de los países desarrollados. En este sentido, la gentrificación desafía las teorías tradicionales sobre localización residencial y estructura social urbana: Burgess (1925) sostenía que las clases más pudientes emigraban del centro hacia la periferia, y que raramente volvían a las áreas centrales previamente abandonadas. Del mismo modo, Alonso (1964) afirmaba en su teoría sobre el mercado del suelo urbano que la preferencia por la disponibilidad de espacio y las bajas densidades son elementos mucho más valorados que la accesibilidad al centro urbano. En definitiva, la aparición y desarrollo del proceso pone en tela de juicio los modelos sobre el cambio urbano residencial basados en etapas sucesivas, que consideran la suburbanización llevada a cabo por las clases medias como la fase final de la progresión desde la ciudad pre-industrial a la industrial (Hammett, 1991).

El debate entre los que sostienen la elección individual, cultural, el consumo y la demanda de consumo por un lado, y los que enfatizan la importancia del capital, la clase social y los cambios en la estructura social de la producción, por el otro (Hammett, 1991), ha insumido mucha tinta.

En los últimos años, se ha desarrollado una serie de conceptualizaciones interesantes: la gentrificación y el desplazamiento, la racionalidad económica de la conducta del gentrificador, la reestructuración económica de la ciudad central en la que la gentrificación juega un papel importante, la revitalización.

Si nos detenemos en el **concepto de desplazamiento**, se puede plantear la distinción entre desplazamiento directo e indirecto. El primero es cuando la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas, es decir, desalojos compulsivos (Atkinson, 2000). En este caso, la gente no tiene opción, aunque les oferten algún monto de dinero compensatorio —como hace el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en los desalojos compulsivos de inquilinatos o casas tomadas⁹— están obligados a mudarse.

9. Como lo hiciera por ejemplo con el desalojo de las Bodegas Giol en la Ciudad de Buenos Aires en el año 1994, o con el desalojo del Padelai durante el año 2005.

El desplazamiento indirecto incluye más bien lo que podrían denominarse razones socioeconómicas: los viejos residentes son obligados a dejar las viviendas porque aumentan los alquileres o porque aumentarán los impuestos inmobiliarios cuando el valor de mercado de la propiedad aumente (Atkinson, 1998). O bien, porque los viejos residentes ya no sienten estar en su barrio. El tipo de negocios ha cambiado, los amigos y familia han partido y la gente se va para evitar quedar socialmente aislada (Atkinson, 2002).

En Estados Unidos, el desplazamiento puede atravesar distintas etapas. Un ejemplo tomado de Shvetsky (1994) plantea los siguientes argumentos: en la primera etapa, ciertos grupos de gente blanca —punks, artistas, izquierdistas— se mudan a un barrio más pobre, habitado predominantemente por gente de color buscando alquiler más bajo y tomando distancia de los *yuppies*. Posteriormente, agentes inmobiliarios blancos y *yuppies* que ven gente blanca en el distrito se sienten más seguros mudándose al mismo barrio. Compran, reparan, renuevan los edificios, instalan cafés de onda y bares. Los alquileres y los impuestos inmobiliarios aumentan. La gente de color y los pobres son desplazados.

Otro concepto que aparece es el de desplazamiento secundario, que hace referencia a los procesos que acaecen en las áreas de alrededor, es decir, cuando se renuevan las viviendas para grupos de más altos ingresos, obviamente el status aumenta su nivel. Consecuentemente, se incrementa el status de las áreas cercanas, aumentan los alquileres y se producen desplazamientos. Existen numerosos estudios empíricos sobre la cantidad de desplazamientos (Marcuse, 1986; Le Gates & Hartman, 1986; Lyons, 1996 y Atkinson, 2000) y se localizan mayoritariamente en las áreas metropolitanas.

En las ciudades de América Latina, al desplazamiento no se lo define exclusivamente como desplazamiento residencial. Las poblaciones pueden ser desplazadas en la medida que las oportunidades económicas son reducidas (por ejemplo, las formas de vida tradicionales) y las interacciones y lazos sociales modificados a pesar de que pueden continuar viviendo en el barrio. Como lo muestran Jones y Varley (1999) los residentes de largo plazo son desplazados en la medida que los consumidores de clase media y alta buscan recreación y servicios culturales en el área y en tanto los turistas nacionales e internacionales comienzan a frecuentar la zona (Cf. Capítulo 10 de este libro). Los

gentrificadores no necesitan vivir en el área, sino que más bien introducen nuevos usos para el lugar y en el proceso de hacerlo van eliminado los usos tradicionales ligados a los grupos de bajos ingresos.

La **revitalización** es definida como el proceso de mejoramiento de los componentes físicos, comerciales y sociales del barrio y las perspectivas futuras de sus residentes a través de los esfuerzos del sector público y/o privado. Los componentes físicos incluyen mejoramiento de la vivienda y las calles; los componentes comerciales, incluyen la creación de negocios y servicios en la comunidad. Los componentes sociales incluyen empleo creciente y reducción del crimen. La gentrificación ocurre a veces en el medio de un proceso de revitalización (Kennedy & Leonard; 2001: 6).

Por lo general, en las ciudades de América Latina, los proyectos de revitalización han sido mayoritariamente manejados por el gobierno local. La mayor parte de la bibliografía sobre el tema plantea que si bien no puede ignorarse el rol predominante que vienen jugando los inversores privados, uno de los mayores desarrolladores es el propio gobierno local.

El debate en torno al enfoque conceptual

Presentaré, de modo sintético, a dos autores —David Ley¹⁰ y Neil Smith¹¹— como representativos de las corrientes conceptuales más contrastantes de la discusión en torno a la gentrificación.

David Ley otorga un papel clave a tres factores: la economía, la política y la cultura; tradicionalmente se la conoce como la teoría basada en la demanda, dentro del marco del post-industrialismo. Según este razonamiento, la gentrificación deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica. Un elemento

10. El geógrafo David Ley, profesor de geografía en la universidad de la Columbia Británica (Canadá), presentó en 1978 el documento "Inner city resurgence units societal context" en la Conferencia Anual de la Asociación de Geógrafos Americanos celebrada en Nueva Orleans (Ley, 1978).

11. Profesor y catedrático de geografía en la Rutgers University de New Brunswick (New Jersey). La publicación en 1979 de "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people" en el *Journal of the American Planning Association* fue en parte la respuesta al primer trabajo de David Ley, de 1978.

clave a considerar es la transformación de la mano de obra en la sociedad actual, post-industrial: los puestos de trabajo especializados ocupan un papel cada vez más relevante, en relación con la introducción de tecnologías modernas, del mismo modo que la sociedad ha pasado de ser básicamente productora de bienes a ser una importante productora de servicios. Así pues, emerge una nueva clase social con una base económica fuerte, identificada con frecuencia con los llamados trabajadores de cuello blanco o activos del sector cuaternario (ocupados en la banca, las compañías de seguros, etc.). La demanda de viviendas por parte de este grupo está limitada espacialmente, ya que se siente atraído por las posibilidades de la vida urbana y por las ventajas derivadas de vivir en el centro de las ciudades. Asimismo, ha aumentado en las últimas décadas la demanda de viviendas reducidas, en relación con factores socioculturales como la importancia del rol del individualismo y la irrupción de nuevos estilos de vida que hacen que parte de las clases medias se traslade a los centros urbanos.

Ley destaca también que esta sociedad post-industrial se distingue de la industrial por el papel activo del gobierno, que contribuye a acelerar el proceso aumentando el precio del suelo y alimentando las expectativas de los propietarios. Además, la política impregna cualquier discusión o decisión, ya que actualmente los intereses de los diferentes grupos involucrados se debaten en el marco de la política. El autor no pone énfasis en el papel del mercado del suelo y de la vivienda ni en la oferta y producción de propiedades y áreas susceptibles de gentrificación: la oferta seguirá a la demanda de gentrificadores potenciales, cuyo poder económico determinará el desplazamiento de ocupantes con menores ingresos. Hamnett (1991) señala con certeza que este poder puede constituir un factor tan importante como las pautas culturales de consumo de las nuevas elites en la configuración del paisaje urbano.

Las críticas a este enfoque han consistido básicamente en destacar que no tiene en cuenta el papel de los agentes del suelo —gobiernos, promotores, entidades financieras— en la gentrificación, ya que el autor considera que su actuación se deriva de la demanda de viviendas por parte de los potenciales gentrificadores: según él, primero se daría la demanda, luego intervendrían los agentes del suelo, lo cual, desde luego, no parece adecuarse a las tendencias dominantes en el proceso, dado el papel activo y directo que desempeñan los agentes en la producción del

espacio urbano; su actuación no puede considerarse como secundaria ni derivada, sino que es directa y decisiva en la mayoría de los casos.

Otro enfoque conceptual y metodológico es el propuesto por Neil Smith. Desde una perspectiva estructural, Smith formula su teoría partiendo del punto de vista de la oferta de viviendas y espacios que pueden experimentar gentrificación, y no de la demanda por parte de ocupantes potenciales. Plantea que una teoría sobre el proceso en cuestión debe contemplar tanto la oferta (la producción) como la demanda (el consumo), pero da prioridad a la oferta en su explicación, de modo que los factores económicos son preponderantes por encima de los culturales.

De acuerdo a Smith, *“la gentrificación es el proceso a través del cual barrios de gente y clase trabajadora de la zona céntrica de la ciudad son renovados por el influjo del capital privado y compradores de clase media... Una reversión dramática de lo que las teorías urbanas del siglo veinte habían predecido como destino para el área central de la ciudad”* (Smith; 1996).

El planteo de Smith gira en torno al concepto de *renta diferencial* o diferencia potencial del beneficio obtenible mediante un uso más lucrativo del suelo. Para el autor, en el siglo XIX la mayoría de las ciudades presentaba un gradiente clásico de valor del suelo, mayor en el centro y menor hacia la periferia. En el marco del capitalismo, la suburbanización de la industria y de la población, propias del siglo XX, dieron un vuelco a esta gradación, ya que se devaluó el precio del suelo en los viejos centros urbanos en relación con los suburbios. Esta diferencia de valor se intensifica durante las décadas de 1960, 1970 y 1980, en que la suburbanización se torna importante. En los centros urbanos operó una barrera económica y física que impidió la nueva inversión en estos espacios: había que mantener los edificios y los mismos usos del suelo para amortizar el capital invertido en ellos, con lo cual la nueva urbanización se dio preferiblemente en los suburbios; así se fue desvalorizando el área central de las ciudades.

La desinversión que afectó a los centros urbanos, que comportó degradación, fue el hecho que posibilitó la posterior reinversión en los mismos; cuando el deterioro de un edificio o de toda una área es suficientemente importante, se llega al punto en que la diferencia entre el

beneficio obtenido de la explotación del suelo y el que se podría obtener potencialmente con un uso óptimo —a través de la inversión— es tan amplia que hace posible la gentrificación. Por lo tanto, la gentrificación se da cuando esta diferencia o *renta diferencial* es suficiente como para asegurar el beneficio económico. En ese momento, los agentes del suelo aprovechan la ocasión para ofrecer viviendas rehabilitadas para las clases medias en los centros urbanos. Según este punto de vista, el proceso se inicia a partir de decisiones y actuaciones colectivas a escala de barrio o de sector dentro de un barrio, de la mano de los agentes urbanos, con la aquiescencia y el impulso de los gobiernos locales y no a partir de las preferencias y decisiones a escala individual.

Smith distingue tres tipos básicos de gentrificadores: a) promotores de la vivienda que compran una determinada propiedad, la rehabilitan y la revenden con ánimo de lucro; b) particulares que compran una propiedad y la rehabilitan con el fin de vivir en ella; c) propietarios que rehabilitan las viviendas que poseen, con el fin de ofrecerlas en alquiler¹². Estos tres tipos pueden, por lo general, encontrarse en buena parte de las investigaciones realizadas tanto en América latina como en el resto del mundo.

Este enfoque se inscribe dentro del planteo de existencia de un ciclo de vida de los barrios, según la cual éstos experimentan fases de crecimiento, declive y revitalización o renovación potencial. El ciclo de vida es inherente a la historia de los barrios y se desarrolla en términos económicos de competencia entre grupos sociales, que conduce a la diferenciación entre ellos, llegando a la segregación y cuya manifestación material es el distinto precio de las viviendas. Dentro de esta perspectiva se suman otros factores. Es así como Smith plantea que una vez superado el régimen de producción-consumo de masas que declina en los años 70 y 80, se pasa a un régimen de producción-consumo diferenciado. En este marco, la clave está en la diversificación de productos y los mercados cautivos. Es así como la gentrificación se explica por el desco de los gentrificadores de distinguirse de otros grupos sociales, o sea, se trata de una distinción no sólo económica y social sino también cultural —es decir, un fuerte proceso de diferenciación. Las pautas de consumo de este grupo y

12. En los barrios analizados de la zona sur de la ciudad encontramos fundamentalmente la presencia de los tipos b y c.

la propia gentrificación constituyen un rasgo propio de la clase social que la protagoniza. Según Smith, la gentrificación supone una rediferenciación del paisaje cultural, social y económico (Hamnett; 1991).

Actualmente el debate conceptual entre ambas posiciones es mucho menos polarizado de lo que era en sus orígenes y las partes consideran que sería necesario integrarlas para explicar los inicios del proceso de gentrificación. Comienza a darse una cierta convergencia teórica al punto que ciertos autores plantean que deberían ser vistas más como complementarias que conflictivas. Así, mientras por un lado se explica cómo se llega a la situación que hace posible la gentrificación mediante la lógica de la renta diferencial, por el otro se comprenden los atributos culturales y los gustos por cierto consumo de los gentrificadores.

La gentrificación globalizada

En rigor, en la última década la gentrificación está vinculada directamente a cómo las ciudades experimentan transformaciones económicas y la ejecución de ciertas políticas; la renovada posición de las ciudades en la economía global ha motorizado la expansión de la gentrificación. Es decir, se ha convertido en una experiencia generalizada e integrada a procesos mayores, tanto urbanos como globales, y en esto se diferencia de lo que ocurría durante las décadas anteriores en que estaba circunscrito a un sitio.

Este proceso se vincula con los de reestructuración urbana: los cambios económicos fueron acompañados por cambios políticos en la medida en que las ciudades se encontraron compitiendo en el mercado global, desreguladas con servicios y viviendas privatizados, en un marco de desaparición de las políticas de bienestar. En ese contexto la gentrificación constituye una marca distintiva de la emergente ciudad global (Sassen; 1991) pero también está presente en aquellos centros nacionales y regionales que están experimentando una reestructuración económica, política y geográfica. Debe agregarse que las mismas fuerzas que desataron los nuevos paisajes gentrificados de la ciudad central son las que también han transformado los suburbios. La recentralización de oficinas, comercios, recreación, hotelería ha sido acompañada de una descentralización que ha llevado a la existencia de suburbios mucho más integrados con sus centros urbanos— lo que Garreau (1991) denomina *edge cities*. Por ahora, al menos en Argentina, la suburbanización representa aún una fuerza más

poderosa que la gentrificación en la geografía de moda de las metrópolis; sin embargo, ambos procesos son complementarios.

A partir de la última década han aparecido nuevos planteamientos que hacen referencia a la gentrificación como una nueva forma de política urbana neoliberal. Efectivamente, ciertos impactos de la gentrificación han sido muy controvertidos políticamente, y algunos gobiernos locales han propiciado y bienvenido el regreso de los sectores medios al centro de la ciudad debido al desplazamiento de los sectores de menores recursos. Pero simultáneamente, también un grupo de organizaciones de base, vecinales, se ha opuesto a la gentrificación por su efecto en el desplazamiento de los pobres y vulnerables (Marcuse, 1989; Slater, 2002).

Efectivamente, algunos de los impactos negativos de la gentrificación son: el desplazamiento por aumento del precio de alquiler o de la propiedad; el aumento especulativo de los precios; los costos psicológicos del desplazamiento para la población que deja el lugar; el resentimiento comunitario; la tensión y el conflicto; el desplazamiento de los hogares que son forzados a buscar vivienda en zonas de menor costo —Marcuse (1986) lo denomina *desplazamiento excluyente*—; el desplazamiento comercial e industrial; el aumento del costo de los servicios; la pérdida de diversidad social. Es decir que, el desplazamiento hacia ámbitos menos deseables tiende a reducir la calidad de vida de esa población.

“Cuando consideramos los impactos negativos de la gentrificación, pensamos no sólo en los residentes que son desplazados inmediatamente por los procesos de gentrificación sino también en el impacto de la reestructuración del espacio urbano sobre la habilidad de los residentes de bajos ingresos de mudarse a vecindarios que alguna vez les proveyeron una amplia oferta de viviendas asequibles”. (Newman K. & Wyly, E.; 2006)

Desde una perspectiva positiva pueden identificarse: el mejoramiento de áreas que estaban en plena degradación; el aumento de los valores de la propiedad; el aumento de los ingresos del gobierno local; el aumento de la población; el parque de vivienda ocupado; etc.

Retomando lo planteado anteriormente, más allá de la posición que se adopte en torno al debate respecto del rol que juegan el capital y la cultura en el proceso de gentrificación, actualmente se debe analizar a ésta última en el contexto de la globalización (Atkinson y Bridge; 2005). La globalización es un término complejo que expresa crecientes

intercambios económicos, políticos y culturales en la última escala posible y que no ha sido tenida en cuenta en el nivel barrial, como lo plantean los autores citados, en *“la cresta de la ola del redesarrollo urbano y la colonización cabalgan los gentrificadores que aparecen como los emisarios de flujos capitales globales”*... Para Butler (2003), la gentrificación en sí debe ser entendida como una respuesta a las inseguridades que generan los flujos de finanzas globales y la identidad. El sentido de lugar se transforma en la base de la seguridad ontológica de profesionales que buscan el *habitus* de vivir en un vecindario con otros que piensen de forma parecida.

Y así como anteriormente planteamos la *renta diferencial* de Neil Smith a nivel local también ésta existe a nivel global entre barrios o vecindarios de distintas ciudades del mundo.

Pero sea por lo que sea, está claro que en torno a la gentrificación se genera un debate en el cual otros aspectos de cambio en el barrio están presentes; entre ellos priman el reasentamiento de grupos de mayores ingresos y el desplazamiento de población urbana pobre en un mismo territorio, que a su vez permite analizar las profundas inequidades urbanas.

Otro tema paralelo pero estrechamente vinculado con lo planteado es que la gentrificación es un proceso que supone desigualdades de poder y riqueza entre la población desplazada y los “gentrificadores”, es decir, los nuevos habitantes del barrio. En general, sólo estos últimos desarrollan solidaridades entre sí porque los primeros son desplazados hacia otras partes de la ciudad. Si los residentes originales resisten la gentrificación, los gentrificadores no se sienten agredidos¹³. Es decir, no hay base para la generación de un campo de tensión pero sí es clara la pérdida de un grupo de residentes. El resultado asimétrico impide usar el término polarización.

La gentrificación en los contextos de la investigación

En la actualidad, la atención de los investigadores se centra en cómo se desarrolla dicho proceso en cada caso en particular. De este modo se

13. Al iniciar el análisis del proceso de cambio en La Boca pensamos que la Asamblea de desalojados (Cf. capítulo 8 de este libro) podía eventualmente convertirse en un movimiento de resistencia que perdurara en el tiempo; sin embargo, el tiempo nos fue mostrando la dilución del campo de tensión.

han ido delimitando cada vez más las áreas de estudio; ahora no sólo se enmarca la gentrificación dentro de determinados barrios en una ciudad, sino que incluso se investigan manzanas de la ciudad perfectamente delimitadas, con lo que se gana en profundidad en el estudio.¹⁴ Esto no significa, sin embargo, que no se realicen análisis más generales a escala de barrio, depende del objetivo que se persiga: obtener información en detalle o descubrir tendencias más generales.

En general puede afirmarse que para encuadrar los estudios se tiene en cuenta el análisis de la historia de la ciudad y del barrio, la planificación y el desarrollo urbano: se considera el origen del barrio, sus particularidades en relación con la ciudad, las características de los habitantes en las distintas fases históricas, los espacios públicos, los edificios, etc. Así pues, la gentrificación adquiere su propio desarrollo y sus características particulares en cada área donde se da, a pesar de que como concepto parece que existe consenso en cuanto a sus rasgos generales. El debate actual se centra más en los procesos a través de los cuales se manifiesta y en las variables a tener en cuenta para su análisis.

Es interesante presentar, a modo de ejemplo también el modelo basado en la distinción de estadios o fases evolutivas, elaborado por Juliet Carpenter y Loretta Lees (1995). Las autoras justifican dicho modelo por la naturaleza histórica del proceso y por su adecuación al análisis comparativo, método que consideran apto para estudiar la gentrificación, ya que permite establecer las características comunes del proceso incluso a escala internacional y distinguir las características propias del contexto local. En este sentido, constatan que a pesar de la similitud visual o superficial de los paisajes que han experimentado gentrificación, como pueden mostrar las pautas de consumo, su estructura interna y sus códigos culturales aparecen distintos a escala internacional. Carpenter y Lees proponen la realización de estudios mediante la comparación del proceso en ciudades de diferentes países, tal como hacen ellas en su comparación de tres barrios de Londres, París y Nueva York, sobre todo para profundizar en la influencia del contexto local. Su modelo de análisis se basa en el establecimiento de fases y en la consideración de

14. La investigación desarrollada en la zona sur tiene limitaciones espaciales determinadas por la disponibilidad de recursos financieros.

determinados puntos clave: hay que estudiar el proceso de suburbanización en la ciudad en cuestión, que en general ha traído consigo desinversión en los centros urbanos. En numerosas ocasiones esta desinversión ha sido potenciada políticamente, a nivel institucional, a través de la negativa a la concesión de préstamos destinados a la inversión en la propiedad, que con frecuencia ha sido objeto de abandono en las zonas en cuestión.

Finalmente, las autoras consideran muy importante analizar el punto de inflexión entre la etapa de desinversión y la de inversión, para lo cual hay que tener en cuenta: a) el papel de los gobiernos y de las instituciones financieras para facilitar el proceso (los gobiernos pueden intervenir directamente a través de programas de ayuda financiera, o indirectamente calificando determinadas zonas como objeto de protección o conservación por su valor patrimonial o histórico); b) los inversores, que pueden ser particulares, promotores, el sector público o compañías comerciales que desean establecerse en el área, cuyo papel creen que es crucial en la gentrificación; c) los paisajes asociados a la gentrificación, que reflejan en el espacio la forma en que han cambiado las pautas de consumo derivadas de la globalización de la cultura en el llamado mundo postmoderno: aparecen, por ejemplo, establecimientos comerciales que muestran el mayor poder adquisitivo y las preferencias de los nuevos habitantes. Carpenter y Lees plantean que se configuran paisajes exclusivos, caracterizados con frecuencia por la instalación de diversos sistemas de seguridad en los edificios, lo cual es signo de que los nuevos ocupantes no se sienten del todo seguros; y critican la privatización de espacios públicos que a veces se produce en simultaneidad a los procesos descritos.

En cuanto a las técnicas de análisis desarrolladas en las investigaciones en relación con los procesos de gentrificación, básicamente durante la última década, se destacan tanto las de tipo cuantitativo como las de tipo cualitativo: en numerosos estudios se utilizan cuestionarios de carácter extensivo y entrevistas intensivas. El primer tipo es adecuado para aplicar al estudio del proceso a escala de sistemas urbanos, entre otros posibles usos, con el fin de obtener datos referentes a las características generales de la gentrificación. Las técnicas de carácter intensivo, en cambio, se emplean para profundizar en los rasgos propios que adquiere el proceso en cada ciudad o área en particular; tal es el caso de las entrevistas a los protagonistas de la gentrificación, en especial

a los gentrificadores. Estos procedimientos han sido empleados por distintos investigadores.

Por lo general, en la literatura se discute un conjunto de indicadores ligados al proceso de gentrificación. Éstos son:

- Aumento desproporcionado del nivel alcanzado de educación de los habitantes del barrio estudiado en relación con el conjunto de la ciudad.
- Cambios en la relación racial y/o étnica.
- Aumento de las tasas de desalojo, particularmente debido a que se mudan al barrio nuevos propietarios.
- Incremento de situaciones violentas contra los propietarios debido a intentos de desalojo de inquilinos.
- Aumento mayor al promedio de los precios de venta de locales comerciales y/o de viviendas.
- Disminución del número de propietarios que adeudan impuestos inmobiliarios debido a que los propietarios pagan sus deudas al colocar las propiedades en el mercado.
- Aumento de inversiones privadas en el barrio durante un período dado.
- Incremento de la tasa de permisos de construcción en el área, en relación con el monto total de metros cuadrados construidos en ella.
- Aumento del número de propietarios en el área —se produce un pasaje de inquilinos a propietarios.
- Disminución del tamaño de los hogares, menor cantidad de niños, aumento de personas solas o de hogares compuestos por parejas no necesariamente casadas.
- Aumento de los alquileres residenciales y comerciales.
- Cierre de algunos negocios que atendían clientes con bajos consumos y su reemplazo por negocios que apuntan a consumidores con ingresos más altos.

En un proceso particular de *gentrificación* no necesariamente estarán presentes todos los indicadores o bien, incluso, pueden ser observados algunos de estos indicadores sin que necesariamente ocurra un proceso de gentrificación.

Para poder medir dicho proceso se requiere un conjunto de datos que no siempre están disponibles, por distintas razones. Primero, porque

los procesos acaecen a un nivel muy local —hay que trabajar con radios censales o segmentos menores; segundo, porque hay pocos datos sistemáticos acerca de los cambios comerciales, locales comerciales vacíos y montos o porcentaje de aumento de los alquileres; de modo que estos datos deben ser creados. Tercero, porque cuando los datos comienzan a ser evidentes son interesantes para comprobar la *gentrificación* pero no ayudan demasiado para generar políticas al respecto.

Una de las cuestiones más desafiantes y más difíciles de llevar adelante es poder medir cómo la gentrificación afecta en concreto a los sectores de menores ingresos, porque, metodológicamente es muy complejo estimar la cantidad de desplazados y explorar qué les pasa y cómo han sido afectados; es difícil encontrar a la gente pobre que ha sido desplazada, una vez que el proceso ha acaecido.

En nuestra investigación encontramos un porcentaje significativo de cambio de las familias que habitaban en las viviendas encuestadas en nuestra muestra longitudinal a lo largo de 5 años en el barrio de La Boca, pero no hemos logrado saber a ciencia cierta a dónde se fueron los que allí vivían; en cambio, sí comprobamos que las nuevas familias pagan un alquiler significativamente mayor que quienes anteriormente habitaban allí.¹⁵ Lo que no podemos afirmar con certeza es si la movilidad residencial de los desplazados es voluntaria o compelida por el alza de los alquileres. Pero, efectivamente suponemos que el desplazamiento constituye un problema.

¿Qué puntos nos detonaron la posibilidad de un proceso de gentrificación en la zona sur?

- Disminución de la población en el área¹⁶
- Alta tasa de inquilinos y aumento del precio de alquileres¹⁷
- Facilidad de acceso al trabajo —se trata de una zona con buen sistema de transporte
- Bajo precio de la propiedad por metro cuadrado (de los más bajos de la ciudad) y que aunque ahora aumente sigue estando aún por debajo de la media¹⁸

15. Cf. Capítulo 6.

16. Cf. Capítulos 2 y 3.

17. Cf. Capítulos 4 y 7.

18. Cf. Capítulo 7.

- Aumento de la inversión pública —en obras de ingeniería para la mitigación de inundaciones, paseo costero, mejoramiento de calles¹⁹
- La propuesta del gobierno local de creación de un circuito recreativo-turístico²⁰ que ha servido como detonante de inversiones privadas en el área

¿Qué tendencias pueden indicarse en relación con el progreso del proceso de gentrificación en la zona sur de la Ciudad?

- Tendencia al aumento de los propietarios
- Tendencia al aumento del precio de los alquileres
- Presencia en el barrio de personas interesadas en ciertos nichos culturales (artistas, jóvenes profesionales, gays, lesbianas, extranjeros turistas a su vez ligados a esos nichos)
- Presencia de servicios para más altos niveles de ingreso: sean galerías de arte, lugares de música, teatro, bares, etc.

Los próximos capítulos de este libro mostrarán el despliegue concreto de este conjunto de variables y de los procesos enmarcados en la renovación urbana.

Como conclusión, podemos plantear que las conceptualizaciones teóricas y la literatura acerca de la gentrificación han recorrido un largo camino en los últimos 30 años, particularmente en los países desarrollados. Sin embargo, buena parte de las cuestiones y tensiones planteadas siguen en debate y aún se mantiene como nudo gordiano la cuestión del valor de la gentrificación como solución práctica a la declinación urbana en distintas ciudades del mundo a pesar de lo que suponen en términos socio-económicos, concretamente, los procesos de desplazamiento de las familias de menores recursos.

19. Cf. Capítulo 2.

20. Cf. Capítulo 10.

Bibliografía

- ALONSO W. (1964), *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge.
- ATKINSON, R. (2000), "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London", *Urban Studies*, 37, N° 1, pp. 149-165.
- (2002), *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda*. Centre for Neighbourhood Research, USA.
- (2004), "The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?" En *European Journal of Housing Policy*, vol. 4 n°1, pp. 107-131, Routledge, New York.
- ATKINSON, R Y BRIDGE, GARY (2005), *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*. Routledge, New York.
- BEAUREGARD, R. A. (1990), "Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification". *Environment & Planning* vol. 22, N° 7, pp. 855-874
- BOURDIEU P. (1984), *Distinction: a Social Critique of the Judgement of taste*. Routledge, London.
- BADCOCK, B. (1989), "Smith's rent-gap hypothesis: an Australian view", *Annals of the Association of American Geographers*, 79, pp. 125-145.
- (2001)., "Thirty Years On: Gentrification and Class Changeover in Adelaide's Inner Suburbs, 1966-96." *Urban Studies*, 38 pp. 1559-1572.
- BONDI, L. (1991), "Gender divisions and gentrification: a critique", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 6, N° 2, pp. 190-198.
- (1999), "Gender, Class and Gentrification: Enriching the Debate", *Environment and Planning D: Society and Space*, 17, pp. 261-282.
- BURGESS, E. (1925), "The Growth of the City: An Introduction to a Research Project in PARK, R. y BURGESS, E. (eds) *The city*, University of Chicago Press, Chicago.
- (1990), "La croissance de la ville. Introduction à un projet de Recherche". En *L'Ecole de Chicago. Naissance de l'Ecologie Urbaine*, edited por Grafmeyer and I. Joseph, Paris, Aubierm.