

---

## TRANSFORMACIONES DE LA RIBERA DE BUENOS AIRES: DE CUANDO LOS BARRIOS DE ORIGEN INFORMAL SE INTEGRAN A LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN EN MARCHA

**Denise Brikman**

denisebrikman@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-5420-7670>

**María Mercedes Di Virgilio**

mercedes.divirgilio@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-5801-0784>

**Mercedes Najman**

mercedesnajman@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-7690-6090>

CONICET, Universidad de Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani

Recibido: 30 junio 2022; Devuelto para correcciones: 27 marzo 2023; Aceptado: 13 mayo 2023

---

### **Transformaciones de la ribera de Buenos Aires de cuando los barrios de origen informal se integran a los procesos de gentrificación en marcha (Resumen)**

Este artículo describe el curso de los procesos de transformación de la ribera del Río de La Plata y sus vínculos con los procesos de gentrificación desencadenados en el área a partir de la construcción del barrio de Puerto Madero. Asimismo, en el marco de procesos más amplios de gentrificación, describe un fenómeno reciente que nunca antes se había observado en la ciudad: la reurbanización de barrios de origen informal (villas) localizados en el borde ribereño. En ese contexto, cabe preguntarse por las consecuencias de estas iniciativas en interacción con la trama de transformaciones que las rodean. La pregunta se torna relevante en tanto, históricamente, en el caso de Buenos Aires, el despojo de los residentes en las villas ha sido un mecanismo fundacional de la gentrificación. El proceso se inició durante la última dictadura cívico-militar. La diferencia entre procesos iniciales y actuales radica en los mecanismos de desposesión que fueron movilizados. En el contexto de la dictadura, la erradicación de las villas fue uno de los elementos que dio lugar a las condiciones para el desarrollo del proceso de gentrificación. En este marco, el trabajo busca enmarcar las transformaciones actuales del eje costero en un proceso de larga data, identificar las particularidades de las nuevas políticas de renovación, interrogar el papel que juegan los procesos de reurbanización de barrios de origen informal en este contexto para comprender sus vínculos con los de gentrificación.

**Palabras clave:** urbanización de villas; gentrificación; ciudad de Buenos Aires; políticas urbanas

---

### **Transformations in the riverside of buenos aires: when the slums joined the gentrification process (Abstract)**

The article describes the transformation processes of the Río de La Plata waterfront and their links with the gentrification processes triggered in the area by the construction of the Puerto Madero neighborhood. Also, within the framework of broader gentrification processes, it describes a recent phenomenon that had never before been observed in the city: the redevelopment of informal settlements (villas) on the riverside. In this framework, it is worth asking about the consequences of these initiatives in interaction with the context of transformations that surround them. The question becomes relevant insofar as, historically, in the case of Buenos Aires, the dispossession of the residents of the villas has been a foundational mechanism of gentrification. The process began in the context of the last civil-military dictatorship. The difference between initial and current processes lies in the mobilized dispossession mechanisms. In the context of the dictatorship, eradicating the villas was one of the elements that gave rise to the conditions for the development of the gentrification process. The paper seeks to frame the current transformations of the Río de La Plata waterfront in a long-standing process, identify the new renewal policies features, and question the role played by the redevelopment processes of informal settlements in this context to understand their links with gentrification processes.

**Key words:** slum upgrading; gentrification; city of Buenos Aires, urban policies

---

Desde la fundación de la Ciudad de Buenos Aires han existido distintos planes para transformar integralmente el frente costero del Río de la Plata<sup>1</sup> (véase Di Virgilio 2018 y Figura 1).

Sin embargo, es recién bajo la égida del desarrollo del nuevo barrio de Puerto Madero (ubicado sobre el frente costero), en los albores del siglo XXI, y de la intención de extender (con adecuaciones) sus beneficios al conjunto de la costa, cuando comienza lo que podemos denominar un proceso efectivo de transformación de la ribera que se extiende hasta nuestros días. Tras la llegada del Partido Propuesta Republicana (PRO) a la jefatura de gobierno de la ciudad y al gobierno nacional en el año 2015, se consolida un modelo de ciudad neoliberal (Sassen 1997, Mattos 2016, Rodríguez 2019) que brinda un renovado impulso al proceso de transformación de la ribera a través de tres líneas de acción: obras públicas de mejoramiento y dotación urbana, proyectos de urbanización de asentamientos de origen informal e iniciativas que promueven y habilitan grandes desarrollos inmobiliarios mediante la privatización de tierras públicas.

A lo largo de este artículo buscamos reponer brevemente la historia de los intentos de renovación urbana de la costa del Río de la Plata procurando señalar que, independientemente de sus idas y vueltas, estos intentos fragmentarios previos a la década de 1990 sembraron las huellas del perfil que asumirán años después las diferentes zonas del eje costero y pretendieron (con diferentes niveles de éxito) transformar estas áreas de la ciudad en una zona de mayor exclusividad. Las intervenciones que se desarrollan durante la última década y que constituyen un renovado y acelerado impulso de los procesos de transformación de la costa se inscriben en esta larga tradición de renovación y presentan algunas particularidades innovadoras. Principalmente la extensión de los proyectos waterfronts (Bruttomesso 2001 en Wertheimer 2020), característicos de Puerto Madero, hacia la costa norte y el desarrollo de nuevas estrategias para incorporar a dichos procesos a los asentamientos de origen informal que se emplazan en la costa del Río de la Plata.

En este marco, a lo largo del trabajo, intentamos examinar las transformaciones actuales del eje costero en un proceso de larga data e identificar las particularidades de estas nuevas políticas de renovación. Nos preguntamos asimismo, en qué medida estas acciones de renovación buscan configurar áreas de exclusividad? ¿Estas acciones despiertan (o no) resistencias? ¿Qué tipo de usos y funciones promueven estas nuevas intervenciones sobre el eje costero? ¿Qué modos de habitar estas zonas inauguran? ¿Qué mecanismos se proponen para resguardar la presencia de los sectores de menores ingresos que habitan esta zona de la ciudad? ¿En qué

---

1 Entendemos por frente costero o ribera del Río de La Plata a la zona que está comprendida entre la Avenida General Paz al norte de la Ciudad (Arroyo Raggio), Avenida del Libertador, Avenida Guillermo Udaondo, Avenida Presidente Figueroa Alcorta, La Pampa, Miñones, José Hernández, Migueletes, Virrey del Pino, Avenida Casares, Chonino, Vías del FFCC Mitre, Tagle, Avenida Leandro N. Alem, Av. Cantilo, Avenida Antártida Argentina, Avenida Madero, Avenida Ingeniero Huergo, debajo de Autopista Dr. Ricardo Balbín hasta el límite sur con el municipio de Avellaneda (Provincia de Buenos Aires), marcado por el río Matanza Riachuelo. Este frente ribereño atraviesa los barrios de Nuñez, Belgrano, Palermo, Recoleta, Retiro, Puerto Madero y La Boca.

medida estas transformaciones promueven procesos de gentrificación? Particularmente, en la medida en que las iniciativas de transformación de la ribera incluyen en la etapa actual la urbanización de los barrios populares que allí se emplazan, nos preguntamos cuál es el papel que estas políticas desempeñan en el marco de los procesos de renovación de estas áreas y cuáles son los riesgos de gentrificación que involucran. Si en contextos dictatoriales, la erradicación de los asentamientos populares ubicados en la ribera fue uno de los dispositivos que posibilitó procesos de gentrificación en el eje norte de la costa, hoy por hoy, la urbanización de los asentamientos que aún se emplazan en el eje sur podría constituir un nuevo dispositivo que motorice este tipo de transformaciones.

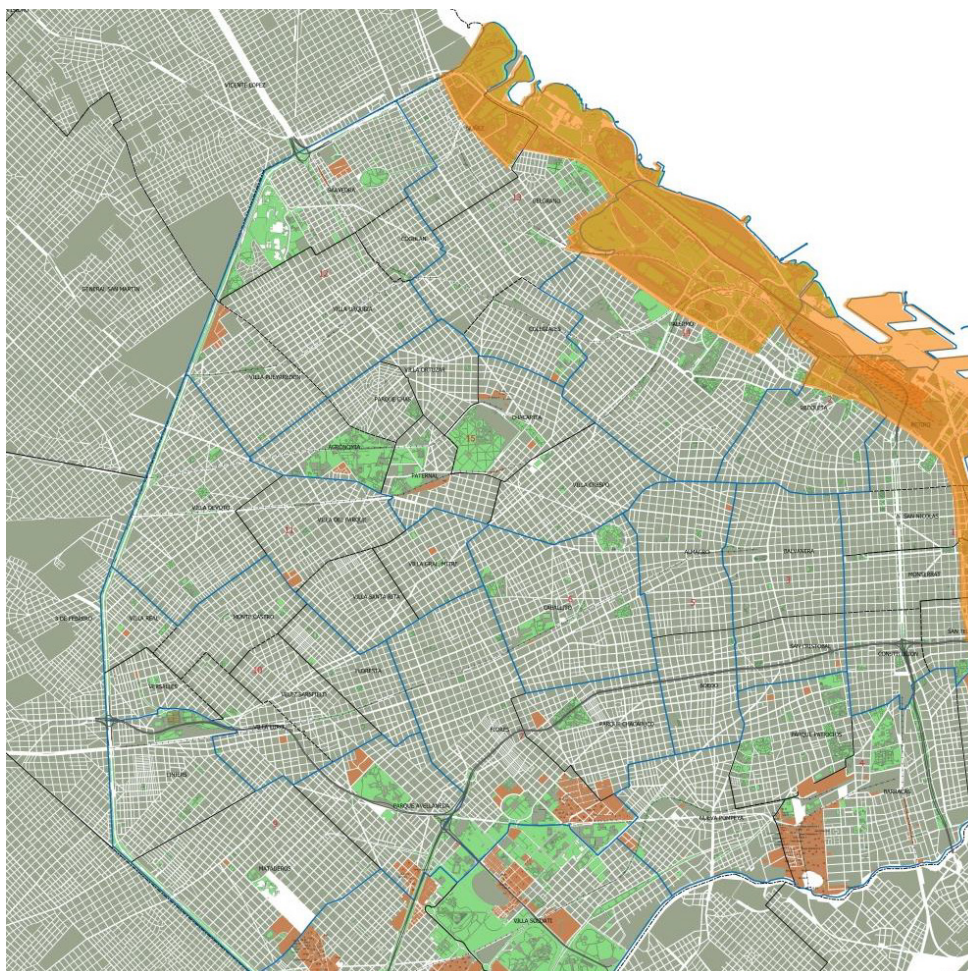


Figura 1. Mapa de la Ciudad de Buenos Aires. Delimitación Ribera del Río de la Plata  
Fuente: Taller de Actualización del Plan Urbano Ambiental Plan de Sector Ribera del Río de la Plata (2021)

Para abordar estos interrogantes nos apoyamos en el método narrativo histórico que se nutre de un análisis documental a partir del uso de fuentes documentales (leyes, programas, normativas, notas periodísticas, entre otros) que procura reconstruir y analizar los intentos históricos de renovación de la costa del Río de la Plata. Asimismo, para estudiar las intervenciones recientes (desarrolladas desde el año 2015 hasta la actualidad) se recurre también a entrevistas narrativas en profundi-



dad a funcionarios del Gobierno de la Ciudad que intervienen en estos procesos y a residentes de los barrios de origen informal que se localizan en el eje ribereño (los asentamientos populares denominados Villa 31 y Rodrigo Bueno). Las entrevistas a estos dos actores se desarrollaron entre los años 2017 y 2021. Dicho análisis se articula, también, con uno cartográfico e infográfico.

### **Claves para entender las transformaciones urbanas y los procesos de gentrificación**

En el contexto de la posguerra, especialmente en las ciudades europeas y, también, americanas, la renovación urbana ha sido un importante motor de la transformación de las ciudades. Tal como señala Uzun (2003), hasta la década de 1960, la renovación urbana se interpretó fundamentalmente como remodelación asociada a procesos de cambio en el diseño general de un área a través de la rehabilitación de edificios, la eliminación de tejido existente y acciones de apertura y/o ensanche de caminos. A partir de la década de 1970, en los países capitalistas avanzados, la renovación urbana se basó en la rehabilitación y renovación del tejido urbano y residencial y, en países en desarrollo, a través de la mejora de barrios de origen informal. Más recientemente, en el contexto de la globalización, la renovación urbana adquiere nuevos matices, dando paso a procesos de gentrificación. Merced a los procesos de suburbanización, las áreas centrales experimentan importantes deterioros —asociados con problemas sociales, económicos y físicos—, procesos de concentración de pobreza y guetificación. En ese marco, desde el mercado y desde los estados se impulsaron cambios en los usos y el paisaje de las áreas centrales, en la intensidad en el consumo de los terrenos y de los inmuebles, en la tipología constructiva, etc. (Fainstein 1995, Lichfield 1988, Özkan 1998) que progresivamente atrajeron a sectores medios y medios altos y facilitaron la expulsión de los sectores más desfavorecidos que hasta entonces habitaban la centralidad. La renovación urbana operó así como una condición necesaria de procesos de gentrificación a través del desplazamiento y/o el desclasamiento de la población de menores recursos de áreas con localizaciones y/o próximas a entornos privilegiados —como por ejemplo los frentes costeros— en la ciudad.

Desde entonces, pareciera primar en la bibliografía cierto consenso sobre la existencia de algunas condiciones básicas que dan cuenta del desarrollo de transformaciones urbanas que involucran procesos de gentrificación (Kennedy y Leonard 2001, Lees, Slater y Wyly 2008, Diaz-Parra 2021): 1) la reinversión de capital, 2) la llegada de agentes —tanto corporaciones como población en general— con mayor capacidad de pago, 3) los cambios en el paisaje urbano y sus usos, 4) el acceso a los beneficios de la centralidad (puestos de trabajo, servicios e infraestructuras), y 5) el desplazamiento directo o indirecto de población de bajos ingresos oriunda de las áreas en proceso de gentrificación.

En medio de un intenso debate teórico e incluso político-ideológico, la bibliografía plantea dos vertientes principales para explicar las causas de la gentrificación.

Por un lado, están quienes sostienen interpretaciones relacionadas con el comportamiento de la oferta, enfatizando los factores socioeconómicos y las condiciones de mercado que subyacen a la producción de viviendas atractivas en la ciudad central para individuos de clases medias y medias-altas (Smith 1979 y 1996). Por el otro, aquellos que enfatizan el papel de la demanda y las preferencias de los consumidores, que por razones culturales (por ejemplo, que una vanguardia cultural se mude a un área para darle legitimidad cultural) o demográficas se interesan por inmuebles y áreas en proceso de gentrificación (Ley 1980, Hamnett 1994). Sin embargo, las posturas teóricas más contemporáneas proponen una síntesis y una mayor complejidad para dar cuenta del fenómeno (Lees 1994, Slater 2006, Lees, Slater y Wyly 2008).

En ese marco, Uitermark, Duyvendak y Kleinhans (2007, 510) así como Harkworth y Smith (2001) ponen en evidencia el papel de las políticas urbanas en la promoción de la gentrificación “alentando a los hogares de clase media a mudarse a vecindarios de clase trabajadora”. Si tal como plantea Clark (2005, 258), este proceso se define como aquel “que implica un cambio en la población de usuarios de los inmuebles de manera que los nuevos usuarios tienen un estatus socioeconómico más alto que los anteriores, junto con un cambio asociado en el entorno construido a través de una reinversión en capital fijo”, es posible pensar que las políticas urbanas juegan un papel clave en el arribo de hogares de clases medias y medias altas a barrios tradicionalmente habitados por población de ingresos bajos a través de la promoción de cambios en el entorno construido y en los usos del suelo. Esta cuestión parece ser especialmente importante en las ciudades de América Latina (Steel y Klaufus 2010, Salinas Arreortua 2013), en general, y en algunas zonas<sup>2</sup> de la Ciudad de Buenos Aires, en particular (Herzer, Di Virgilio y Rodríguez, 2015).

Algunas investigaciones pioneras para el caso de ciudades de América Latina mostraban ya, en la década de 1990, los cambios en los usos del suelo en el marco de procesos de gentrificación y enfatizaban sus consecuencias para los pobladores de bajos ingresos (Ward 1993 y 1998, Jones y Varley 1999). En el caso de Buenos Aires, la posibilidad de considerar a los cambios de usos de suelo como puntapié de procesos de gentrificación y asociados a la producción y al consumo de espacios para la población de mayores ingresos, abre un debate sobre la transformación de Puerto Madero y su consideración como un proceso de gentrificación tal y como lo sugiere Janoschka (2003) o más recientemente, Salinas Arreortua (2013). Asimismo, abona al debate de lo que la bibliografía internacional denomina nuevas formas de gentrificación (Lees 2003, Butler 2007). En este marco, parece necesario prestar especial atención a la regulación pública y a las políticas urbanas en tanto factores claves para entender el derrotero del proceso en las urbes de América Latina. En particular, dichos factores resultan ser especialmente importantes como generadores de opor-

2 Trabajos anteriores han advertido el rol desempeñado por el Estado en los intentos de renovación urbana y gentrificación de barrios tradicionalmente ocupados por sectores populares como lo fueron San Telmo o Palermo, donde los usos residenciales –con diferentes modalidades e intensidades– cedieron paso a usos comerciales y de servicios (Herzer, Di Virgilio y Rodríguez 2015).

tunidades de mercado y de condiciones para el arribo de nuevos pobladores (Smith 1999, Janoschka, Sequera y Salinas 2013).

Las políticas públicas promovidas en áreas centrales y pericentrales de distintas ciudades de América Latina han tenido variados alcances y objetos. Por un lado, algunas se han orientado a intervenir de manera directa sobre la renovación urbana, en general, y sobre los procesos de gentrificación, en particular, promoviendo: la inversión y la reactivación inmobiliaria a través de la creación de consorcios público-privados y el estímulo a la oferta y la demanda (Salinas Arreortua 2013), la redensificación poblacional, la implementación de instrumentos específicos de planificación neoliberal y la liberalización de la construcción (López-Morales 2011), la exención del pago de impuestos (Rodríguez, Bañuelos y Mera 2008, Rodríguez et al. 2011), cambios de uso y nuevas modalidades de ocupación del suelo.

Asimismo, se han desarrollado políticas públicas a las que podemos denominar “de cierre o clausura socio-territorial” (Di Virgilio 2013, Janoschka y Sequera 2016) que acompañan y complementan las intervenciones directas. Se trata de políticas orientadas a reforzar la seguridad pública, mejorar el alumbrado público, cualificar los espacios públicos como parques y plazas y desplazar a la población dedicada al comercio informal (vendedores ambulantes) y a personas y familias en situación de calle, tal como se demuestra en los casos de Quito y Guayaquil, Ecuador (Swanson 2007), en la Ciudad de México (Cossa 2009), en la Ciudad de San Pablo, Brasil (Töpfer 2013) y en la propia Buenos Aires, Argentina (Carman 2005 y 2006, Guevara 2012).

Además, en numerosos casos, las iniciativas directas y las de cierre se articulan con otras vinculadas a la revalorización del patrimonio histórico. De hecho, en estos casos, la revalorización del patrimonio histórico operó como “catalizador del proceso de gentrificación” (Salinas Arreortua 2013, 286) al generar espacios atractivos para el turismo y la inversión privada, tal como puede observarse en los casos de Cuenca, Ecuador y Cusco, Perú (Steel y Klaufus 2010), Buenos Aires, Argentina (Lourés Seonae 1997, Gómez y Zunino 2008, Herzer 2012), Santamarta, Colombia (Ospina 2009), Porto Alegre y Salvador, Brasil (Sanfelici 2007, Nobre 2003). “Ante este escenario de gestión urbana, una creciente inversión privada se hace notar en establecimientos comerciales, hoteles, museos, tiendas de ropa, conformando lo que para Bromley y Mackie (2009) es una ‘elitización’ del espacio público, así como de la actividad comercial, dos dimensiones del proceso de gentrificación que caracterizan a diversas ciudades Latinoamericanas” (Salinas Arreortua 2013, 287).

Finalmente, no es posible soslayar que, en las áreas gentrificadas, comúnmente crece la población de clase media y media alta y, concomitantemente, el desplazamiento de las familias más pobres. Este cambio en la composición social del entorno urbano pone de manifiesto que la gentrificación es un aspecto de la desigualdad social (Smith y LeFaivre 1984), considerada como una expresión emergente o consecuencia del sistema de estratificación social urbano. Los hogares de ingresos bajos y moderados aceptan el desplazamiento porque carecen de recursos

financieros o políticos para oponerse y en algunas circunstancias, pese a la carencia de recursos, luchan contra el desplazamiento y estimulan el desarrollo de organizaciones vecinales (Rodríguez y Di Virgilio 2016). El desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos bajos se constituye en un *core element* de los procesos de gentrificación. Ese desplazamiento puede tener lugar bajo distintas formas: a través de la rehabilitación de las viviendas ocupadas por grupos de bajos ingresos, re-cualificadas como residencias de alto nivel; el abandono involuntario del barrio por parte de habitantes con magros ingresos (familias numerosas, ancianos, etc.), que no pueden pagar los crecientes impuestos sobre la propiedad; la imposibilidad por parte de jóvenes emancipados, originarios del barrio, de pagar una vivienda en este; la emigración de residentes por la desaparición de instituciones sociales, económicas, religiosas e incluso por la pérdida de amistades en el barrio, etc. Sin embargo, advierte López-Morales (2011, 148) para el caso chileno, “las desigualdades relacionadas con la reurbanización del centro de la ciudad impulsada por el mercado parecen surgir menos como una cuestión de desplazamiento directo (como afirma la literatura mundial del Norte) [...] que como una forma indirecta e invisible de ‘desplazamiento excluyente’ y ‘presión de desplazamiento’ (Slater 2009) además de otras formas de ruptura física de los vibrantes vecindarios de la clase trabajadora.”

Entre los procesos indirectos, la bibliografía da cuenta del impulso de procesos de gentrificación a través del mejoramiento y la regularización dominial y urbanística de barrios de origen informal (villas, favelas, etc.) localizados en áreas centrales. Este tipo de iniciativas no son nuevas en América Latina. El caso de las favelas de Río de Janeiro, Brasil, ha sido documentado in extenso (Cummings 2015, Cavalcanti 2014, Janoschka y Sequera 2016, Río on Watch –<http://www.rioonwatch.org>). A este respecto, Janoschka y Sequera (2016) identificaron cuatro estrategias entrelazadas que promueven tales dinámicas en barrios de origen informal: (1) inversión municipal en la “regeneración” de las favelas; (2) el desalojo selectivo de sus residentes; (3) su reubicación en complejos habitacionales de protección social localizados en la periferia del municipio y (4) la “pacificación” de favelas a manos de las fuerzas de seguridad. En estos casos, como señala López-Morales (2015), es el propio Estado el que impulsa el desplazamiento de las poblaciones de bajos ingresos de ciertos lugares que devienen estratégicos para las agendas de reestructuración urbana.

Con base en la revisión bibliográfica realizada hasta aquí es posible identificar, entonces, los procesos y dinámicas a observar para dar cuenta de la generación de procesos de gentrificación en áreas de localización y/o con paisajes privilegiados en las ciudades de América Latina: 1) El desarrollo de procesos de renovación y/o refuncionalización de áreas en desuso de la ciudad central que involucran la rehabilitación de edificios, la producción de espacio público, la producción de vivienda nueva -habitualmente para sectores medios y medios altos. 2) La implementación de iniciativas públicas generadoras de oportunidades de mercado —entre ellas, la venta de tierra pública—. 3) La implementación de acciones y la colocación de dis-

positivos de securitización orientados a facilitar la circulación y permanencia seguras de nuevas poblaciones afluentes a las áreas en proceso de renovación. 4) La generación de ofertas culturales y/o de servicios atractoras de grupos sociales con poder de consumo. 4) El desplazamiento directo o indirecto de los grupos de menores ingresos y su consecuente desclasamiento. Finalmente, 5) el impulso de procesos de integración sociourbana y/o reurbanización de barrios de origen informal con localización y/o próximos a paisajes privilegiados en la ciudad.

Las siguientes describen cómo se han desarrollado estos procesos y/o intervenciones en el frente costero del Río de La Plata a lo largo de tiempo, haciendo especial hincapié en las formas en las que se concatenan pequeñas y grandes iniciativas, más o menos exitosas, que en los albores del siglo XXI finalmente logran transformar integral y radicalmente ese área de la ciudad.

### La ciudad y el río: los intentos y obstáculos para la transformación de la ribera a lo largo del tiempo

El objetivo de este apartado es reponer los sucesivos intentos que desde el Estado se desarrollaron para transformar las diferentes zonas del frente costero del Río de la Plata. Retomando a Dadon (2020) diferenciamos esta zona en dos corredores: norte y sur.

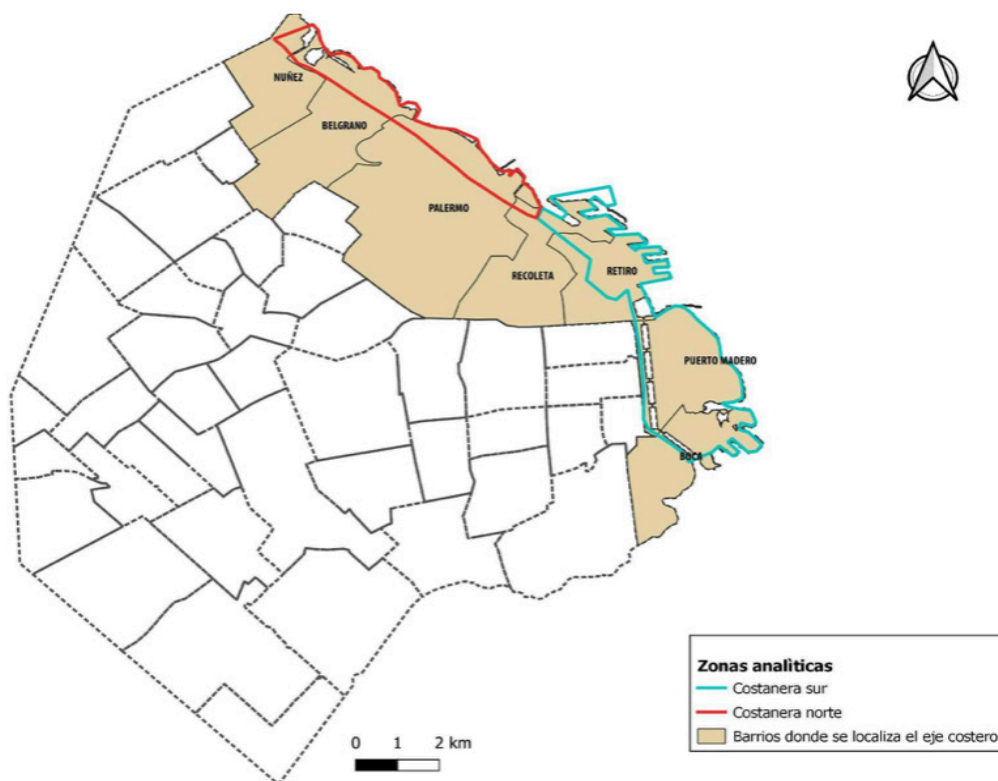


Figura 2. Mapa de zonas analíticas de la ribera de la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: Elaboración propia.



Prestamos especial atención en primer lugar a los tipos de intervenciones que se realizan. Sobre este punto interesa conocer qué actores motorizan los diferentes intentos de renovación de la zona, así como interrogar acerca de la presencia de alianzas público/privadas. Asimismo, interesa averiguar qué tipo de usos y funciones de las costas del Río de la Plata promovieron los diferentes intentos de renovación: ¿Qué perfiles se fueron construyendo para cada una de las zonas de la ribera? ¿En qué medida estas intervenciones procuraron modificar (ya sea directa, indirecta o simbólicamente) la composición socioeconómica de los habitantes/usuarios de dichas zonas?

Advertimos cuatro periodos históricos de intervenciones diferenciados que nos permiten comprender y enmarcar las transformaciones que actualmente se producen sobre esta zona de la ciudad: el primero que comienza a finales del siglo XVII e inicia la larga trayectoria de intentos a través de los que Buenos Aires buscó resolver su nexo con el río. Este primer periodo, sin embargo, dejó huellas de intervenciones fragmentarias y mojones de transformaciones inconclusas (Di Virgilio 2018). En un segundo período, durante la última dictadura militar en la que se instalan las bases normativas que operan como condiciones de posibilidad para que, en una tercera etapa —a partir de la década del 90— se logre poner en marcha efectiva una iniciativa de renovación completa del eje costero que perdura hasta la actualidad. Finalmente, un cuarto y último período empieza en 2015 y perdura hasta la actualidad caracterizado por ser el escenario de distintas obras de renovación que, mediante nuevas estrategias (principalmente ligadas a los asentamientos populares presentes en la zona) transforman a un paso acelerado el eje costero de la ciudad.

Partiendo de lo anterior, en este apartado no solo se busca reponer y caracterizar los diferentes intentos de renovación de la costa del Río de la Plata sino también identificar los diferentes niveles de éxito que estas intervenciones tuvieron: ¿En qué medida lograron transformar efectivamente esta área de la ciudad? ¿Qué “obstáculos” encontraron para alcanzar sus objetivos?

### **Un siglo de intentos fragmentarios de transformación de la ribera**

Durante esta primera etapa, entre 1875 y el inicio de la última dictadura militar en 1976, tienen lugar un conjunto de intervenciones que comienzan a dejar huellas inconclusas hacia la renovación de la costa del Río de la Plata. A lo largo de este siglo, el Estado llevó a cabo acciones que priorizaron el desarrollo del mercado privado y buscaron limitar la expansión de los modos de habitar populares. Estas acciones, además, perfilaron dos zonas costeras con dinámicas diferenciadas: el corredor norte, en donde predominan obras orientadas a usos recreativos y residenciales de sectores de alto poder adquisitivo; y un corredor sur sobre el que se concentran obras de infraestructuras de transporte que tienden a asignarle funciones portuarias y administrativas a esta zona (Dadón 2020).

La inauguración del Parque Tres de Febrero (en 1875) y la construcción del barrio Grand Bourg (actualmente Palermo Chico) en tierras ganadas al río, pueden

considerarse como dos hitos tempranos impulsados por el Estado, que buscaron transformar la Costanera Norte y encuzar esta zona hacia usos residenciales de sectores altos y usos recreativos. Esta orientación se refuerza cuando, años más tarde (en la década de 1930), se llevan a cabo distintas intervenciones estatales al mejoramiento de esta zona con el propósito de volverla más atractiva para las inversiones privadas. Estas intervenciones impulsan nuevos rellenos para agrandar el Parque Tres de Febrero y para construir la avenida Costanera Norte, así como un complejo recreativo (actualmente Parque Norte) y el Aeropuerto Jorge Newbery (Dadon 2020). Acompañando estas inversiones públicas, se inaugura una zona de restaurantes, lo que otorga un claro perfil de ocio y gastronómico a la zona. No obstante, como veremos a continuación, de manera paralela a estas transformaciones, se instalan sobre el eje norte de la costanera barrios populares que ponen en evidencia una disputa en torno a los usos y funciones de esta zona de la ciudad.

Durante la década de 1930, en consonancia con un proceso que se da a escala ciudad vinculado al fomento de la producción industrial y a la llegada de nuevas poblaciones atraídas por los puestos de trabajo emergentes (Kosacoff y Azpiazu 1989), surgen, como reacción a la falta de políticas de vivienda, algunos barrios de origen informal en la costa ribereña, principalmente sobre el eje norte en sectores desfavorables y con malas condiciones urbanas: Villa Desocupación o Villa Esperanza y Villa Bajo Belgrano.

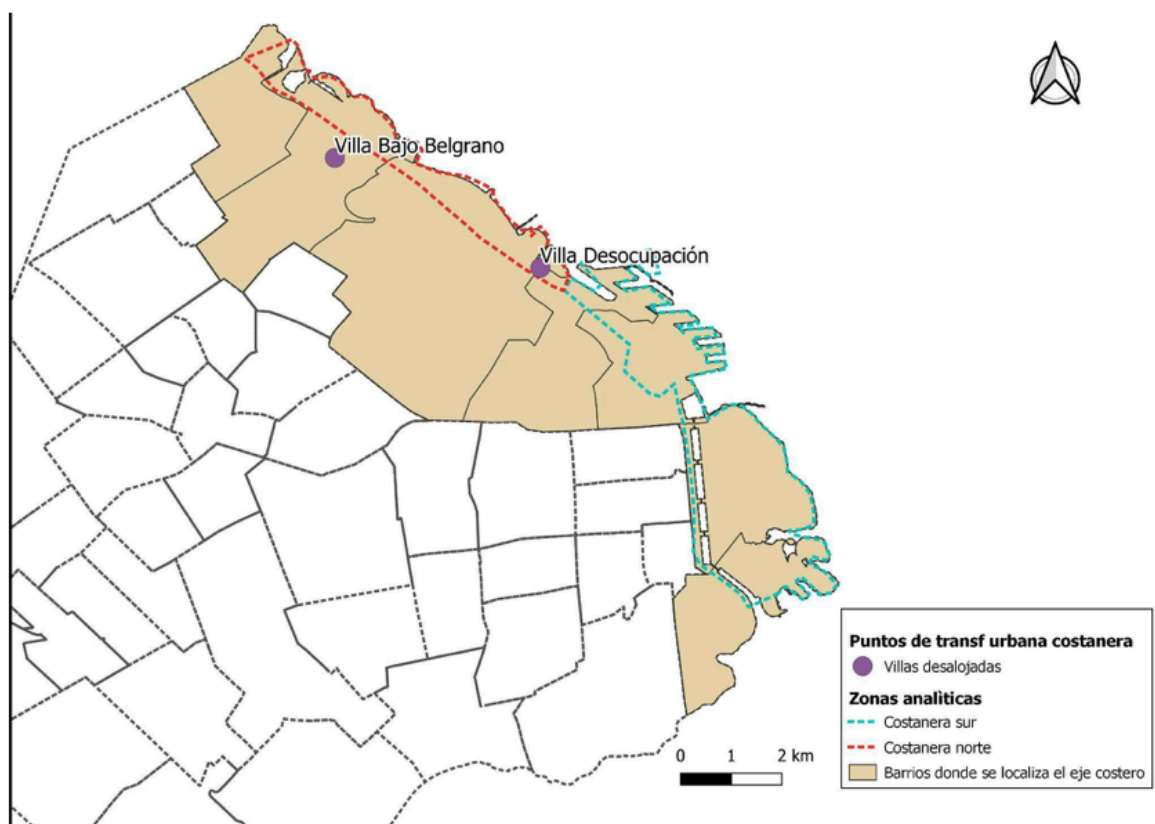


Figura 3. Mapa de la localización de Villa Desocupación y Villa Bajo Belgrano.

Fuente: Elaboración propia en base a Snitcofsky (2022).

Se inicia entonces un largo proceso expulsivo, marcado por numerosos intentos de desalojo por parte del Estado de aquellos asentamientos populares que se habían emplazado en una zona para la cual se habían prefigurado otros usos y funciones. Sobre estos asentamientos se construye rápidamente un discurso oficial que, mediante criterios higiénicos y estéticos, justificaba su desalojo y problematizaba (y estigmatizaba) los usos populares de estas zonas costeras (Snitconfsky 2013).

*Todas las construcciones levantadas en la zona de la calle Canning en su unión con el Río de la Plata, construcciones antihigiénicas que además de afear ese punto constituían una seria preocupación de orden sanitario, han sido demolidas, estableciéndose una severa vigilancia para evitar que se vuelva a formar un campamento semejante* (Junta Nacional de Lucha contra la Desocupación 1938, 18 en Snitconfsky 2013).

En el caso de Villa Bajo Belgrano, a pesar de los reiterados intentos<sup>3</sup>, no se logró desalojar hasta décadas después (Snitconfsky 2019). Villa Desocupación, fue desalojada por la Junta Nacional de Lucha contra la Desocupación (JUNALD) en 1935, a pocos años de su surgimiento, y parte de su población fue relocalizada sobre el eje sur costero en albergues oficiales (Snitconfsky 2013).

Durante este primer siglo de intentos de transformaciones de la costa del Río de la Plata, el eje sur es foco de distintas intervenciones que terminan por otorgarle usos y funciones vinculadas principalmente a la actividad portuaria, habilitando una mayor presencia de sectores populares en esta zona. En 1889 se construye el puerto Madero, aunque a diez años de su inauguración se declara obsoleto y se promueve la construcción de otro puerto, también en el eje sur de la costa, denominado "Puerto Nuevo". La construcción del primero había dejado un área intersticial entre el puerto y el río que fue apropiada por los sectores populares como espacio de esparcimiento en los días de verano, bautizada por la revista *Caras y Careta* como el "balneario de los pobres" (Santaló 2017). Años después y tras la construcción del Puerto Nuevo, el Estado lleva adelante una obra de infraestructura que oficializa estos usos populares de la zona y en 1918 se inaugura en el antiguo "balneario de los pobres", un balneario municipal con fines de ocio y recreativos, y una serie de restaurantes y cervecerías.

---

<sup>3</sup> En 1940 el Plan de Urbanización de Bajo Belgrano situaba en el centro de la agenda el desalojo de este asentamiento. Si bien el proyecto de Urbanización no llegó a implementarse completamente, confirmó los intentos de darle a este sector un perfil más exclusivo (Ballent 2018, Massidda y Elinbaum 2019).



Figura 4. Foto Balneario Costanera Sur.

Fuente: [www.lanacion.com.ar/lifestyle/antes-y-despues-la-increible-transformacion-de-la-costanera-sur-de-balneario-popular-a-reserva-nid18082021/](http://www.lanacion.com.ar/lifestyle/antes-y-despues-la-increible-transformacion-de-la-costanera-sur-de-balneario-popular-a-reserva-nid18082021/)

No obstante, a partir de la década de 1930 frente al crecimiento de la actividad industrial comienzan a tomar mayor relevancia las dinámicas portuarias del eje sur de la costanera y la instalación de depósitos y fábricas. Asimismo, la cercanía de muchas de estas fábricas al río dieron pie a la circulación de discursos que señalaban la contaminación del agua, lo cual derivó en un proceso paulatino de abandono del popular balneario municipal y la posterior pérdida de funcionalidad comercial de la zona. Junto al desvanecimiento de los usos de esparcimiento del eje sur de la costa y el consecuente proceso de degradación del área, el Estado lleva adelante la ya mencionada relocalización de la Villa Desocupación (antes ubicada en el eje norte) en los albergues construidos en una zona lindera al Puerto Nuevo. Junto a estos albergues el Estado también construyó un conjunto de viviendas precarias que representaron el origen de lo que hoy conocemos como la Villa 31 (Paiva 2015).

Durante las décadas siguientes, el Estado procura revertir este proceso de degradación de la zona sur de la ribera impulsando proyectos en alianza con el sector privado orientados a revalorizar la zona y expandir el centro de la ciudad. Por un lado, junto al sector inmobiliario privado, comienza a gestarse el proyecto de “Catalinas Norte” que se ejecuta hacia finales de la década de 1960 (Menéndez 2016). Este proyecto involucró la expropiación y posterior venta de tierras para la construcción de edificios de lujo destinados a oficinas. En la misma clave, en el otro extremo del eje sur de la costanera, se producen 400 nuevas hectáreas ganadas al río que son



cedidas a un club privado (Rodríguez 2015), para desarrollar infraestructura recreativa (confitería, varias piletas, canchas y múltiples atractivos) y dar origen al denominado club “Ciudad Deportiva de la Boca”.



Figra 5. Ciudad Deportiva de la Boca.

Fuente: [www.inforegion.com.ar/2021/08/03/la-ciudad-deportiva-de-boca-el-sueno-de-los-italianos-enriquecidos/](http://www.inforegion.com.ar/2021/08/03/la-ciudad-deportiva-de-boca-el-sueno-de-los-italianos-enriquecidos/)

En esta etapa podemos advertir los primeros intentos por parte del Estado para transformar la costanera del Río de la Plata, los cuales tuvieron distintos niveles de éxito.

En líneas generales, a lo largo de este primer siglo de intervenciones sobre la zona costera del Río de la Plata se advierten los primeros intentos (en algunos casos en alianza con sectores privados) para transformar esta área de la ciudad. Pudimos identificar que estas intervenciones fueron configurando perfiles distintos entre el sur y el norte de la zona costera. Asimismo, que los intentos de transformación tuvieron diferentes niveles de éxito y que en muchos casos, las intervenciones localizadas en una de las zonas del eje ribereño impactaron sobre otras áreas. Asimismo, tanto en la costanera norte como sur, se observa a lo largo de esta etapa una clara tensión entre aquellas intervenciones orientadas a la renovación y la presencia de sectores populares que habían desarrollado estrategias de acceso al suelo allí mismo.

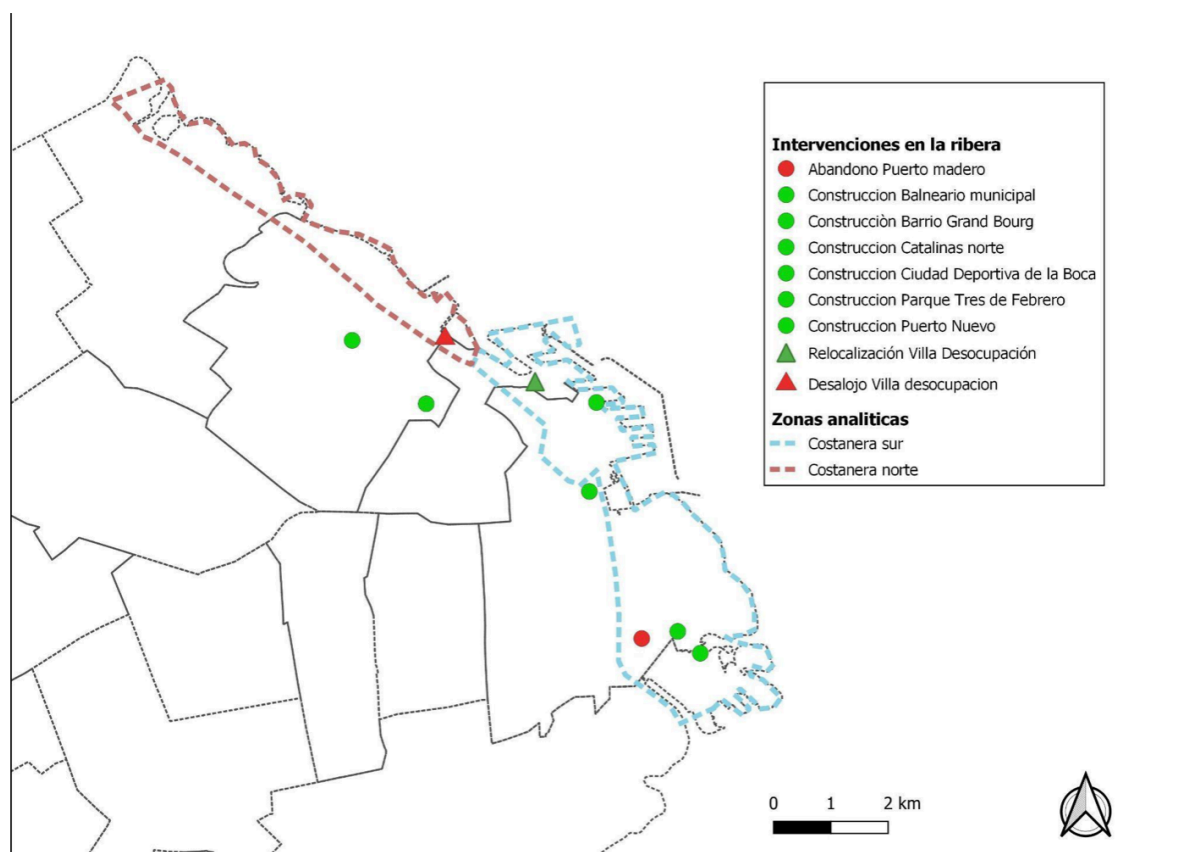


Figura 6. Mapa Intervenciones en la ribera, entre 1875-1976.  
Fuente: Elaboración propia.

### La dictadura militar como condición de posibilidad de la renovación de la ribera

Si durante el siglo anterior pudimos dar cuenta de distintos intentos fragmentarios y con diferentes niveles de éxito para la renovación de la costa, es con la última dictadura (1976-1983) cuando se consolidan definitivamente intervenciones que sirvieron como punta de lanza para los posteriores procesos de transformación de la costa del Río de la Plata.

Durante esta etapa se identifican por un lado acciones orientadas a vehicular desarrollos inmobiliarios sobre estas áreas que, como veremos, involucraron la expulsión de los sectores populares mediante estrategias violentas y autoritarias. Por otro lado, particularmente sobre el eje sur, se advierten acciones estatales orientadas a “desvalorizar” estas tierras, lo cual al darse de manera simultánea al cambio de usos y a la venta de tierras públicas, terminó favoreciendo en las décadas siguientes un claro proceso de renovación protagonizado por el sector inmobiliario denominado “Proyecto Puerto Madero”.

Entre las intervenciones que tendieron a “desvalorizar” la zona sur identificamos principalmente la utilización del eje sur costero como depósito de desechos de la obra pública. El gobierno de la última dictadura cívico-militar, desarrolló una



serie de obras de infraestructura y equipamiento, entre las cuales destacan la construcción de la red de autopistas y recuperación de “espacios verdes”. Los escombros producidos por la construcción de estas infraestructuras son depositados en el extremo sur de la ribera con el propósito declarado de construir, en un futuro, un nuevo centro administrativo. No obstante, tal proyecto nunca fue concretado<sup>4</sup> y la acumulación de estos residuos colaboró al rápido degradamiento de esta zona. En sintonía con lo anterior, la Ordenanza municipal n° 32 716 de 1976 que declaraba a las playas ubicadas en las costas norte y sur del Río de la Plata como de emergencia sanitaria y prohibía su ingreso público, terminó por transformar sustancialmente los usos de estas zonas. En el caso del eje sur, el cierre del balneario municipal, la concentración de residuos y la entrada en decadencia y deterioro del proyecto recreativo de la Ciudad Deportiva de la Boca en la costanera (ver Figura 7), precipitó la degradación y en consecuencia, la desvalorización de estas tierras.



Figura 7. Foto actual zona Ex Ciudad Deportiva.

Fuente: Foto tomada por las autoras, año 2018.

Tal como fue mencionado previamente, estas intervenciones orientadas al abandono y desvalorización de la Costanera Sur operaron, junto con otras modificaciones normativas dirigidas al ordenamiento territorial como puntapié indispensable para el proyecto de renovación “Puerto Madero” que comenzaría a principios de a década de 1990. Los cambios en el Código de Planeamiento Urbano impuestos

<sup>4</sup> Años más tarde sobre estos escombros surge la Reserva Ecológica.

durante la dictadura y sus posteriores reformas, así como la declaración del área de Puerto Madero como inutilizable desde el punto de vista portuario, facilitaron la transferencia de estas tierras y otros activos del Estado al sector privado impulsando los procesos de renovación urbana en la zona ribereña (Guevara 2010). El conjunto de medidas puestas en marcha durante la dictadura –que como veremos se profundizaron durante la década de 1990– simplificó la renovación de Puerto Madero. La reducción de las tasas de interés en el mercado financiero local, la apertura de líneas de crédito para la adquisición de viviendas y la incorporación al mercado inmobiliario de tierras e inmuebles del Estado desafectados de sus usos originales facilitaron el auge constructivo y el plan de renovación que incluyó a las zonas de Retiro, el antiguo Puerto Madero y la Costanera Sur.

Respecto al eje norte, en el marco del gobierno militar se concreta —por vías autoritarias y violentas— la expulsión de los usos y presencias de sectores populares, cuyos intentos habían iniciado décadas atrás. Las políticas de expulsión de lo indeseable llevadas adelante por la última dictadura (Martel y González Redondo 2012), tales como la erradicación de villas y militarización del espacio público, impulsaron el desalojo de los dos asentamientos que se emplazaban a lo largo del área bajo análisis: la Villa de Bajo Belgrano en la costa norte y la Villa 31 en Retiro<sup>5</sup>. Estas expulsiones tuvieron el propósito explícito de incorporar terrenos valiosos al mercado inmobiliario. En este sentido, sobre el desalojo del asentamiento de Belgrano, los testimonios de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) destacan la recuperación de una zona “privilegiada” de la ciudad:

*[se trata de tierras] muy próximas a zonas parquizadas, lagos, campo de golf municipal (...), Ciudad Universitaria, Aeroparque Jorge Newbery, campo hípico, etc. (CMV 1980, 45 en Snitcofsky 2018).*

*7.2 Has. de tierra valiosísima para un futuro ambicioso que llevará a un ordenamiento social y edilicio de la Capital Federal, como corresponde a toda Gran Ciudad con envergadura cosmopolita (CMV 1980, 47 en Snitcofsky 2018).*

Confirmando esta intención, a partir de las décadas de 1990 y 2000, se construyeron condominios de lujo en los terrenos sobre los que se ubicaba la villa erradicada (Bang Shin y López-Morales 2018).

---

5 La erradicación de la Villa 31, a diferencia de la de Bajo Belgrano, no fue total debido a la resistencia que impusieron 40 familias, lo cual permitió su repoblamiento luego del retorno democrático.



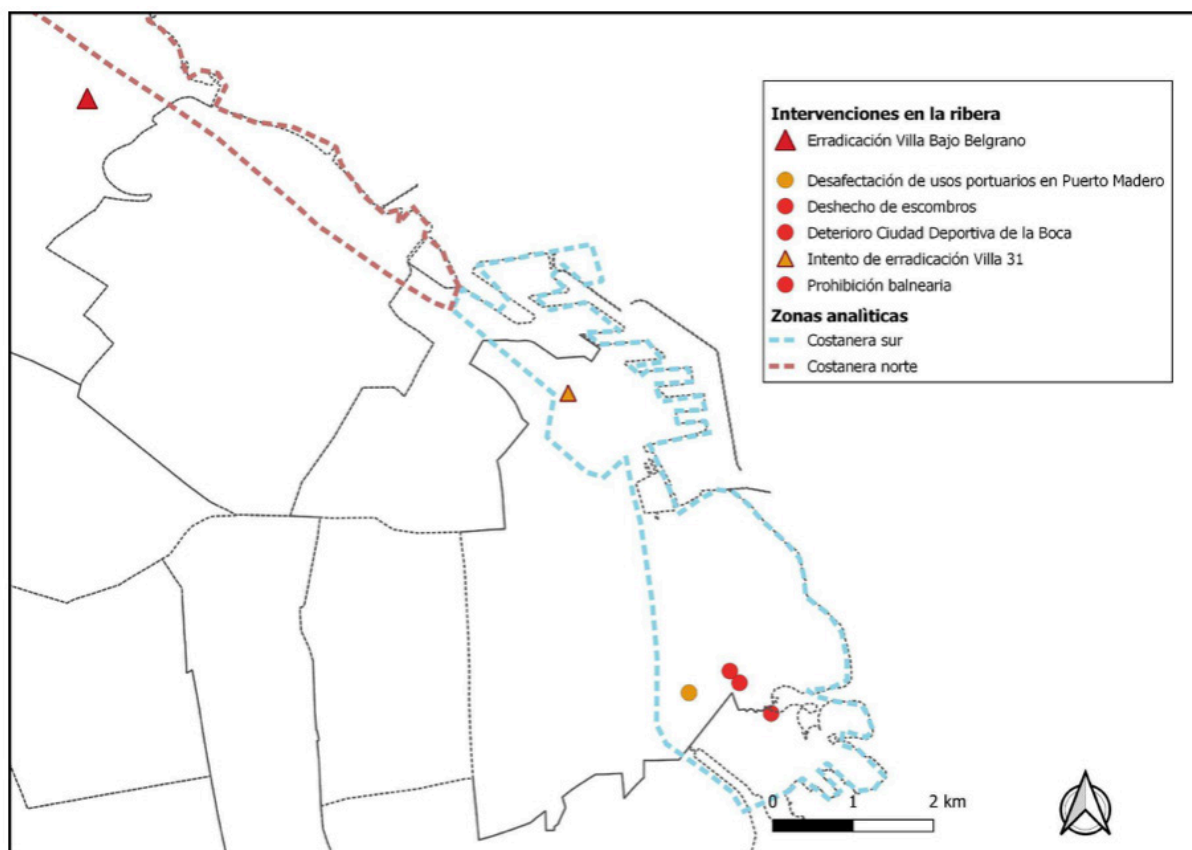


Figura 8. Mapa intervenciones en la ribera, 1976-1983.

Fuente: Elaboración propia.

### La renovación de la ribera se concreta: el surgimiento del proyecto urbano Puerto Madero

A comienzos de la década de 1990 se desarrolla con éxito el plan de renovación del eje sur de la costanera bajo el Proyecto Puerto Madero que permitió la expansión del centro de la ciudad hacia la costa sur del Río de la Plata. Este gran proyecto urbano reestructuró por completo, tanto funcional como físicamente, esta zona de la ciudad a partir de intervenciones (de infraestructura, equipamientos y vivienda) acordes a los nuevos requerimientos de acumulación y consumo del capital. Estas intervenciones generaron un aumento sustancial del precio del suelo, y, por lo tanto, de la rentabilidad de esta zona (Rodríguez, Bañuelos, Mera 2008, Cuenya y Corral 2011, Nuñez y Ruiz de Gopegui 2012).

Una serie de factores excepcionales permiten comprender el desarrollo y la ejecución de este proyecto. En primer lugar, la existencia de una zona en desuso y con una baja rentabilidad —como producto de las intervenciones ya mencionadas que fueron desplegadas en las décadas anteriores—, pero con una localización privilegiada: a metros del casco histórico de la ciudad, contiguo al Río de la Plata y a metros de la reciente Reserva Ecológica (Girola 2006).

*A principios de los años 90, pocos confiaban en el éxito inmobiliario de Puerto Madero: se vendieron docks a menos de 1000 pesos el m<sup>2</sup> y ahora valen el doble o el triple (Declaración de David Casas, presidente de la Corporación Puerto Madero, Diario La Nación 12/11/1999)*

En segundo lugar, se logró producir una articulación entre actores privados y estatales: en 1989 se crea la Corporación Puerto Madero, con el objetivo de planificar, proyectar y ejecutar la urbanización del área del antiguo puerto. Desde ya, la Corporación aseguró las lógicas e intereses del sector empresarial –la adquisición de ganancias– y dejó de lado otras lógicas posibles que benefician al aparato estatal (Rodríguez et al. 2011). En esta alianza público-privada para la renovación de la zona, el Estado operó como el principal facilitador y generador de las condiciones necesarias para que el mercado pueda desarrollar el proyecto y adquirir las rentas extraordinarias a partir de la valorización de la tierra (Rodríguez, Bañuelos y Mera 2008, Núñez y Ruiz de Gopegui 2012, Rodríguez 2015). No solo por la transferencia de 170ha de tierras cuya normativa de usos había sido previamente transformada para habilitar desarrollos inmobiliarios orientados a sectores de altos niveles adquisitivos (Rodríguez, Bañuelos y Mera 2008), sino también por las inversiones en materia de obras de infraestructura para acondicionar el suelo, cerrando el círculo necesario para la generación del nuevo barrio (Rodríguez, Bañuelos y Mera 2008, Núñez y Ruiz de Gopegui 2012). Cabe destacar que este proyecto de revalorización de la costa porteña se inscribe en una tradición de actuaciones en los bordes costeros que se desarrollaron en distintas partes del mundo y visibiliza nuevas formas de intervención urbana, evidenciando el pasaje a una gestión empresarial de la ciudad orientada a motorizar el desarrollo económico a través de la valorización del suelo (Núñez y Ruiz de Gopegui 2012). El caso de Puerto Madero es uno de los ejemplos más claros de esa lógica neoliberal que ubicó al territorio como un espacio privilegiado para la valorización del capital transnacional (Cuenya y Corral 2011, Mattos 2016).

Apalancados por el Proyecto Puerto Madero, surgen intentos de renovación del conjunto del área costera sur, principalmente proyectos de rehabilitación de la zona del Puerto que volvían a poner el foco sobre la necesidad de expulsar de estas zonas a los barrios populares (Capalbo y Percossi Bossero 2020). Tal como menciona un renombrado arquitecto en una nota de la época, en el marco de estas propuestas de renovación los núcleos populares constituían un obstáculo:

*[S]on zonas que pueden revalorizarse y reciclarse, como se hizo con el este de París o con el Soho de Nueva York ¿Qué se puede hacer? Hace falta plata, pero también hace falta conciencia. Los emprendimientos, como el hotel Intercontinental, generan movimiento. Se pueden recuperar los parques, imaginar zonas de interés, empleo, esparcimiento y vivienda. De lo contrario esos enormes barrios están subutilizados, y pueden transformarse en impenetrables, como el Bronx de Nueva York, donde ni la policía puede meterse (Clarín, 03/12/95).*

Para inicios de la década de 1990, sobre la costa sur no solo se ubicaba la ya mencionada Villa 31 en la zona cercana al Puerto Nuevo, intensamente repoblada durante la última década, sino que además, en el otro extremo de esta zona, en las inmediaciones de la Reserva Ecológica, se había consolidado un nuevo asentamiento popular denominado Rodrigo Bueno. Sobre este barrio, las acciones estatales fueron eminentemente expulsivas y se vincularon sobre todo a los intereses económicos e inmobiliarios que imperaban sobre la zona a partir del proyecto de renovación de Puerto Madero. De hecho, con la misma impronta de privatización de tierra pública del Proyecto Puerto Madero, se modificó la normativa que regulaba el tipo de uso y la propiedad de las tierras en donde hasta entonces había funcionado la Ciudad Deportiva de la Boca. Esta modificación permitió la compra de estas tierras a muy bajo valor por la Sociedad Santa María del Plata, cuyo propósito era desarrollar una urbanización orientada a sectores de clase media alta. Sin embargo, dicho proyecto se encontró con fuertes resistencias ya que implicaba necesariamente el desalojo del Asentamiento Rodrigo Bueno que se encontraba en sus inmediaciones (Novick 2001, Rodríguez, Bañuelos y Mera 2008, Carman et al. 2017).

Como se advierte en los siguientes testimonios recogidos en entrevistas a referentes del Asentamiento Rodrigo Bueno, en esta etapa se registran numerosos intentos de desalojo del barrio para vehiculizar el nuevo desarrollo inmobiliario:

*Empezaron a operar mal, es más a los propios vecinos los contrataban para tirar las casas y era algo feo de ver, a tu propio vecino tirando una pared, era todo contradictorio, si uno está peleando para no salir (...) trataban de trabajar psicológicamente con lxs vecinxs (Entrevista a Referente del Asentamiento Rodrigo Bueno, 2018).*

El Estado intentó desalojar el predio a partir de la entrega de subsidios y de prácticas intimidatorias –como cortes de servicios, intentos de cercado del barrio y control del ingreso (Rodríguez 2010 y 2015)–, medidas similares a las históricas políticas de erradicación realizadas en las villas durante la última dictadura militar. Sin embargo, los habitantes del barrio presentaron fuertes resistencias a estos intentos de expulsión e incluso, un grupo de habitantes presentó un recurso de amparo para evitar la expulsión y exigir la urbanización del barrio (Carman et al. 2017, Rodríguez 2015).

*Bueno nosotros (las organizaciones territoriales) también íbamos informando que no era así y bueno tratábamos de ver, de ver de que no prospere eso, ¿no? Después presentamos otro recurso de amparo con la jueza y se pararon las demoliciones por el tema de los chicos. En el 2006, si más o menos... porque la jueza dictamina ¿no? que se pare todo esto... o sea el tirar las paredes, por el tema de los chicos y se paró el desalojo entonces (...) Y después esperamos una resolución definitiva que eso salió en 2011 (Entrevista a referente del Asentamiento Rodrigo Bueno, 2018).*

Como es posible advertir, el proyecto de renovación de Puerto Madero puso en marcha otros proyectos que intentaban extender sus efectos hacia toda la costanera sur. Sin embargo tales intentos exigían medidas expulsivas de los barrios populares emplazados en estas zonas, y en un contexto plenamente democrático se encontraron con fuertes resistencias. No obstante, el ciclo que inicia a partir del año 2015 (marcado por la confluencia del PRO en el gobierno nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), habilita la expansión del proceso de renovación que había iniciado en los 90 para Puerto Madero a todo el eje costero. Como veremos en el próximo apartado, la búsqueda de completar el ciclo de la renovación se llevó adelante a partir de un conjunto de iniciativas públicas y privadas que asumen nuevas características.

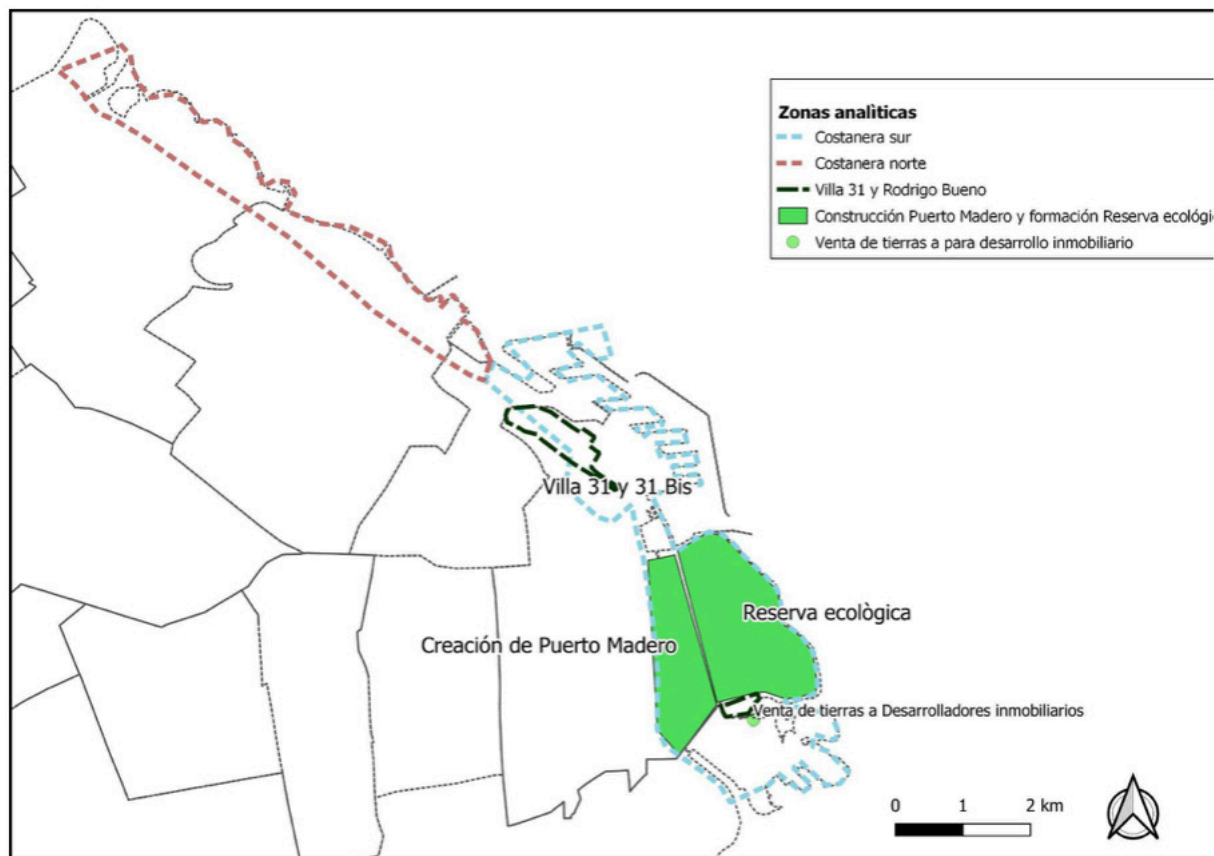


Figura 9. Mapa intervenciones en la ribera, década 1990  
Fuente: Elaboración propia.

**La expansión del modelo Puerto Madero bajo nuevas estrategias para la renovación: el papel de las políticas de reurbanización de asentamientos populares**  
Si a lo largo de la década de 1990 la política neoliberal urbana cobra impulso y cristaliza en el proyecto de renovación de Puerto Madero, termina de consolidarse durante las sucesivas gestiones del PRO en la ciudad (2007-actualidad). Esta política



urbana busca generar procesos de renovación y recualificación de la ciudad, a partir de la premisa de que mediante la refuncionalización y promoción de nuevos equipamientos se puede dinamizar el mercado de suelo y generar un derrame de efectos positivos sobre el territorio (Rodríguez 2018). En 2015, con la llegada de Mauricio Macri a la presidencia de la Nación y de Horacio Rodríguez Larreta a la Jefatura de Gobierno de la Ciudad, se unifica el signo político<sup>6</sup> de estas jurisdicciones, inaugurando un nuevo escenario de la política urbana que posibilitó una mayor mercantilización de la tierra en la ciudad y dio lugar a procesos de valorización de ciertas áreas (Arqueros Mejica et al. 2019, Di Virgilio et al. 2019; Rodríguez 2019). La simpatía de estos dos niveles de gobierno facilitó el traspaso de tierra fiscal desde la órbita nacional hacia la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo cual habilitó simultáneamente tanto la regularización dominial y urbanización de asentamientos informales en la ciudad (que se emplazaban sobre terrenos fiscales nacionales), así como el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios en toda la urbe. Sobre nuestro caso de estudio, la transferencia de tierras entre diferentes niveles de gobierno y el traspaso a privados constituye una de las estrategias novedosas que en este período dieron pie a la profundización del proyecto de recualificación de la ribera puesto en marcha con la urbanización de Puerto Madero. Estas nuevas estrategias de renovación combinan tres líneas de acción que, al darse de forma conjunta, permiten sortear algunos “obstáculos” que enfrentaron intentos previos de renovación: el desarrollo de proyectos de mejoramiento urbano y dotación de infraestructura, la venta de tierras públicas para el desarrollo inmobiliario y las políticas de urbanización sobre los asentamientos populares.

Las obras de mejoramiento y dotación<sup>7</sup> desplegadas por el Estado a lo largo de todo el eje costero (Figura 10) operan como el soporte necesario —junto con la sanción de normativas que modifican los usos y posibilidades constructivas— para impulsar nuevos proyectos inmobiliarios en la zona. Es decir, hacer ciudad en estos territorios “olvidados” mediante la creación de parques, la transformación de las vías de circulación y la habilitación de nuevos emprendimientos comerciales, es una de las condiciones de posibilidad para que estas zonas de la ciudad se vuelvan (más) atractivas para los desarrollos inmobiliarios orientados hacia sectores de altos ingresos. En este sentido, retomando a Cuenya (2012), estas intervenciones modifican estética y físicamente espacios en desuso y a la vez, reconfiguran sus usos y los de

---

6 Tanto el gobierno nacional como la jefatura de gobierno de la Ciudad de Buenos Aires eran ocupados por representantes del partido Propuesta Republicana (PRO), un partido que agrupa a la tradición liberal-conservadora y al paradigma neoliberal (Bohoslavsky y Morresi 2016).

7 (i) el Paseo del Bajo, una obra de transporte que conecta toda la zona costera de la ciudad desde norte a sur y la creación de un paseo verde en este recorrido. (ii) el Distrito Joven que delimita un polígono que va desde Ciudad Universitaria hasta Costa Salguero donde se promueve la localización de equipamiento deportivo, cultural y recreativo. (iii) Una serie de obras vinculadas al transporte público como la extensión del subte E e inauguración del Metrobus Norte (desde Pacífico hasta Vicente López) y el del Bajo (desde Retiro hasta la calle Independencia con un proyecto de extenderse hasta La Boca).

las zonas aledañas, promoviendo el interés del mercado inmobiliario. En este marco, se configuran condiciones extraordinarias para ampliar los márgenes de ganancia que generan los desarrollos inmobiliarios, impulsando su proliferación. En primer lugar, debido al “reacondicionamiento” de estas zonas ribereñas por la acción estatal que termina elevando su valor de mercado. Pero además, gracias a la sanción de leyes locales que habilitan el traspaso de tierra pública a privada (muchas veces a precios desfasados de los valores de mercado) y a la modificación de normativas urbanas que habilitan usos residenciales y/o amplían la capacidad constructiva de estas zonas.

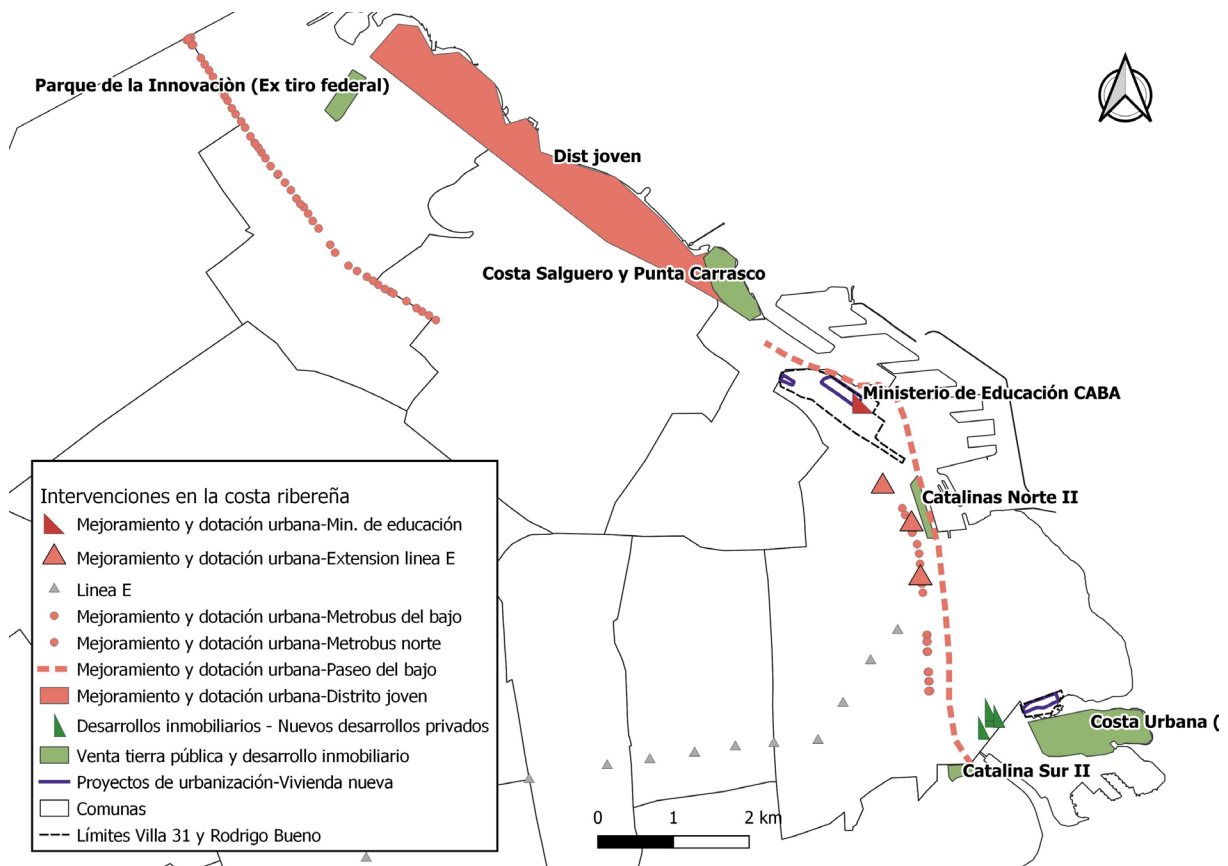


Figura 10. Mapa localización de las intervenciones realizadas en la rivera, según tipo de obra. Fuente: Elaboración propia.

Entre los proyectos de renovación ribereña que se impulsan mediante traspasos de tierra pública a privada destacan: la venta de las tierras de Tiro Federal y la proyección del Parque de la Innovación (que define usos múltiples como universidades nacionales, viviendas y oficinas públicas y privadas), Punta Carrasco y Costa Salguero –actualmente denominados sector 4 y 5 del Distrito Joven– que será destinado a la construcción de torres de lujo de oficinas, viviendas y comercios, Catalinas Sur II y Catalinas Norte II (ambos de usos mixtos) y, por último, el proyecto Costa Urbana que retoma el proyecto a desarrollarse en los terrenos lindantes a la villa Rodrigo Bueno, ampliamente resistido en años anteriores. Todos estos proyectos pro-

ponen una refuncionalización que incluye diferentes usos del suelo (vivienda de lujo, comercios, deportes, e incluso en algunos casos helipuertos y zonas de amarre náutico) que traen una clara reminiscencia al proyecto Puerto Madero. No solo por sus características sino también por la clara alianza público-privada que lidera estos proyectos de renovación, es posible hablar de una expansión del modelo Puerto Madero al conjunto de la costa. De hecho, junto a estos proyectos, se registran otros que se emplazan sobre los pocos terrenos que quedaban sin urbanizar en Puerto Madero. De este modo, se observa el avance de nuevos desarrollos inmobiliarios hacia los terrenos ubicados al sur, principalmente sobre el denominado Dique 1. Al igual que los proyectos que mencionamos previamente, estos también son de gran escala e incluyen usos mixtos. Contemplan vivienda, hoteles, *spa*, comercios de élite, restaurantes, gimnasios, etc.

Por último, la tercera línea de intervención (los proyectos de urbanización de barrios de origen informal) ocupa un rol central en los esfuerzos por llevar adelante la renovación del eje costero. Como veíamos en el apartado anterior, los intentos de llevar adelante proyectos de desarrollo inmobiliario exclusivos que exigían, para su avance, la expulsión de estos barrios, se encontraron con fuertes resistencias. Un claro ejemplo fue el de la resistencia al desalojo del Asentamiento Rodrigo Bueno descrito en el apartado anterior. Sin embargo en esta etapa, es posible identificar que el despliegue de nuevos mecanismos de intervención sobre estos asentamientos, no ya expulsivos sino ahora de mejoramiento, ha posibilitado el desarrollo de los proyectos privados de renovación de la ribera. Nuestras hipótesis consideran que las obras de reurbanización permitieron adjudicar a estos barrios populares nuevas imágenes y dinámicas que resultan más “amigables” para los desarrollos inmobiliarios que se buscan impulsar en las áreas aledañas. Frente a una clara imposibilidad de expulsar a los sectores populares de estas zonas mediante vías directas como el desalojo, se impulsan proyectos de reurbanización que generan menores contrastes con sus entornos (principalmente, en las zonas de bordes). Asimismo, como veremos, estas acciones de urbanización no consideran las herramientas necesarias para evitar futuros escenarios de desplazamiento de los sectores populares de estas áreas y en el corto plazo, inciden sobre los valores del mercado de alquileres de vivienda informal contribuyendo a la expulsión de los sectores más desfavorecidos.

Tanto la Villa 31 como el Asentamiento Rodrigo Bueno (los dos barrios populares emplazados en el eje ribereño) que durante esta etapa inician sus procesos de urbanización, contaban desde hacía varios años con leyes que ordenaban para cada uno de ellos su urbanización, garantizando la radicación territorial de sus habitantes. Estas leyes, que habían sido sancionadas gracias a una fuerte movilización de sus habitantes, fueron desoídas durante varios años, hasta que en esta nueva etapa y bajo el impulso de la gestión de Horacio Rodríguez Larreta (PRO) al frente del poder ejecutivo local, se ponen en marcha los proyectos de urbanización de ambos barrios. Estos proyectos incluyen dotación de servicios y equipamientos y apertura de calles, también la construcción de vivienda nueva a gran escala para relocalizar a habitan-

tes del barrio (principalmente a aquellos afectados por las obras de infraestructura y servicios) y obras de mejoramiento sobre el parque de viviendas existente.



Figura 11. Fotos nuevas viviendas en el marco de los Proyectos de Integración social y urbana (Rodrigo Bueno y Villa 31)

Fuente: fotos propias realizadas por las autoras en trabajo de campo.

Además, como parte de una estrategia de integración urbana que busca tender puentes entre el barrio y sus entornos, se instalan en el territorio de la Villa 31 un nuevo edificio para el Ministerio de Educación, oficinas del BID, del Banco de la Ciudad y de la Administración Fiscal de Ingresos Públicos (AFIP), mientras que en Rodrigo Bueno se construye un gran centro cultural denominado Faro de la Cultura. En el mismo sentido, se incorporan acciones inspiradas en el modelo de la Boquería de Barcelona, que promueven desarrollos productivos o comerciales que buscan ser un “atractivo” para el resto de la ciudad: en Rodrigo Bueno se instaló un vivero, un polo gastronómico de *food trucks* y un paseo costero comercial, y en la Villa 31 se promueve un proyecto de reconversión de la histórica feria popular del barrio en un polo gastronómico y de interés turístico.

Estas intervenciones se complementan con una búsqueda de transformación simbólica, cuando desde el gobierno porteño se comienza a denominar estos territorios como barrios, es decir, Barrio 31 o barrio Rodrigo Bueno. Ambas operatorias, tanto material como simbólica se orientan a generar un proceso de transformación de la imagen de la zona en pos de eliminar su estigma territorial. Debemos destacar que este objetivo dialoga en gran medida con los requisitos de los desarrolladores inmobiliarios en la medida en que estas obras orientadas a la des-estigmatización mediante la imposición de una estética que recupera pero a la vez transforma las lógicas de la informalidad, pueden pensarse como acciones estatales que, al igual que la dotación de infraestructura y equipamiento, generan atractivos para la inversión privada.



Numerosos autores sostienen que detrás de este conjunto de iniciativas que articulan acciones orientadas a la urbanización de los barrios de origen informal y el mejoramiento de zonas en desuso se observan tendencias hacia la mercantilización y valorización del suelo asociado a la expansión del mercado inmobiliario propio del modelo de ciudad neoliberal (Pírez 2016, Rodríguez 2018, Di Virgilio et al. 2019, Arqueros Mejica et al. 2019, Rodríguez 2019). Asimismo, la bibliografía experta (Cummings 2015, Cavalcanti 2014, Janoschka y Sequera 2016, López-Morales, 2015) ha identificado que en distintas ciudades latinoamericanas, las políticas de urbanización y regularización dominial de asentamientos populares ubicados en zonas de alto interés inmobiliario, han operado como instrumentos que motorizan procesos indirectos de desplazamiento de los sectores de bajos recursos de estas áreas de la ciudad. Es decir que, dependiendo de sus características, las políticas de urbanización de asentamientos al articularse con marcos más amplios de renovación urbana pueden promover procesos de gentrificación.

En el caso porteño, las políticas que se despliegan actualmente sobre los dos barrios populares que se emplazan en el camino de la ribera (Villa 31 y Asentamiento Rodrigo Bueno) no promueven directa ni explícitamente mecanismos de desplazamiento de los sectores populares que residen en estas zonas en renovación. En este sentido, no se advierten en estos casos dos de las cuatro estrategias entrelazadas que identifican Janoschka y Sequera (2016) como promotoras de gentrificación en el marco de políticas de urbanización de asentamientos. En ninguno de los dos barrios ubicados en la ribera se llevaron adelante desalojos selectivos de sus residentes ni reubicaciones en viviendas sociales situadas en zonas alejadas (y de menor valor). Por el contrario, en ambos casos los planes de reurbanización contemplan en un primer plazo la construcción de vivienda social nueva en el territorio —lo cual garantiza la radicación de estas familias—, y en un segundo plazo, se proyectan instancias de regularización dominial y mejoramiento de viviendas preexistentes. No obstante, lo anterior, advertimos que el mejoramiento de estos barrios producto de las políticas de reurbanización, y la renovación (y valorización) de sus entornos introducen otros elementos que pueden inducir a procesos indirectos de desplazamiento, cuyo riesgo no ha sido contemplado suficientemente por estas políticas.

En primer lugar, la adjudicación de viviendas sociales nuevas en los territorios de origen no ha concebido mecanismos que garanticen la función social de la propiedad de dichas viviendas en el largo plazo, ni, por lo tanto, la permanencia de estas poblaciones en esta zona de la ciudad revalorizada (Clichevsky 2006, Edésio Fernandes 2011). En este sentido, si bien la entrega en propiedad de las viviendas nuevas concibe algunas herramientas que buscan limitar los procesos de gentrificación en estos barrios (tales como la incapacidad de trasladar los títulos de propiedad en menos de cinco años o la prioridad de venta al Estado), este riesgo a la expulsión continúa presente en las condiciones de las hipotecas por medio de las cuales se adjudican las viviendas. Las condiciones de las hipotecas admiten por un lado que, aquellos hogares que se atrasan con el pago de las cuotas y no cuenten con una ar-

gumentación de dicha situación puedan ingresar en situaciones de morosidad y, en segundo lugar, habilitan la posibilidad de que tales hipotecas sean adquiridas por actores privados.

En el marco de las políticas de urbanización, las medidas que promueven la incorporación de las viviendas ubicadas en estos barrios al mercado (mediante la regularización dominial de las viviendas tradicionales y mediante la construcción y entrega en propiedad de viviendas nuevas) sin considerar mecanismos de protección suficientes, conllevan el peligro de que a largo plazo y debido a la presión del precio del suelo, dejen de ser habitadas por las poblaciones originales. La localización particular que tienen ambas villas, emplazadas en zonas con alto valor del suelo y que como hemos visto son parte de un proceso de transformación de la ribera más amplio que incluye una diversidad de intervenciones, alertan sobre los peligros de una mercantilización del suelo (Arqueros Mejica et al. 2019) y posibles procesos de especulación por parte del mercado inmobiliario.

Asimismo, los testimonios de los habitantes de estos barrios que fueron entrevistados indican que las obras de mejoramiento y las intervenciones de reurbanización generan un aumento de los precios de venta y alquileres (informales) de las viviendas que se ubican en el macizo de estos barrios y que generan presiones de desplazamiento en uno de los sectores más vulnerables: los/as inquilinos/as informales.

*P: Y te pregunto, los precios de alquiler acá en el barrio, ¿subieron?*

*R: Y... casi \$300 más, \$500 pesos más.*

*P: Y ese aumento ¿lo notás desde hace cuánto tiempo?*

*R: No, desde ahora, ahora que están haciendo el asfalto, todo... bueno, ahora se nota. (Entrevista a habitante del Asentamiento Rodrigo Bueno, 2017)*

*P: ¿Y los precios de venta de las casas, subieron?*

*R: Sí, mucho. Sí.*

*P: ¿Y a qué se debe?*

*R: Y, porque dicen que ya se urbanizó, viste. O sea, que la tierra ya es tuya. No se...*

*P: ¿Esos aumentos los notas desde hace cuánto, más o menos?*

*R: Más o menos, las casas aumentaron... A ver, yo hace 9 años que compré el terreno a 500 pesos. Hace 3 años atrás aumentaron los precios, 3 años atrás. Lo mismo el alquiler (...) una pieza te están cobrando \$1700, \$1800. Una piecita 3x2.*

*(Entrevista a habitante del Asentamiento Rodrigo Bueno, 2017)*

Desde ya, estos desplazamientos no son directos sino que, tal como señala López-Morales (2011) podemos pensar en procesos de ‘desplazamiento excluyente’ y de ‘presión de desplazamiento’. Tal como ha sido estudiado en profundidad para el caso de otras ciudades latinoamericanas. En Río de Janeiro las favelas ubicadas en áreas centrales atravesaron procesos de gentrificación impulsados por el desarrollo de mega-eventos en la medida en que promovieron un aumento del precio del suelo

y de la vida en los barrios populares evidenciando las dificultades que la renovación forzada (Cummings 2015) generan para los pobres urbanos. En este sentido, las características que asume la urbanización de estos barrios y la renovación del área ribereña en general abren interrogantes respecto a qué actores serán los beneficiados por estos procesos en el largo plazo.

Sobre este último punto, las diferentes intervenciones que se llevan adelante actualmente y que dan cuenta de un proceso intenso de renovación del eje costero en su totalidad (ver Figura 2) nos invitan a preguntarnos qué características, funciones, usos y modos de habitar habilitan y promueven estos “nuevos” espacios. Cabe destacar que estas re-definiciones respecto a las características de las zonas costeras abren tensiones y conflictos. Desde ya, los proyectos inmobiliarios de lujo ubicados en el eje sur entraron (como se indicó más arriba) en expresa contradicción y conflicto con los habitantes de los asentamientos populares emplazados en estas zonas. Asimismo, este proyecto urbano denominado “Costa Urbana” continúa siendo foco de resistencia por parte de distintos movimientos sociales y ambientales que argumentan que este implica un riesgo ambiental en la medida en que destruye uno de los pocos humedales con los que cuenta la ciudad y pone en riesgo a la reserva ecológica que allí se ubica. Pero también los proyectos inmobiliarios exclusivos que se proyectan para el eje norte de la ribera han despertado nuevas disputas respecto al derecho del acceso y goce de los espacios públicos costeros (Wertheimer 2020).



Figura 12. Proyecto Costa Salguero y Punta Carrasco.

Fuente: Gobierno de la Ciudad en diario La Nación (19/02/2021).

Los proyectos inmobiliarios exclusivos formulados para Costa Salguero y Punta Carrasco (ambos en la Costanera Norte) se han encontrado con una fuerte resistencia, principalmente por parte de colectivos sociales y ambientales que sostienen que este tipo de acciones promueven la privatización del espacio público. Estos colectivos manifestaron sus posiciones en la multitudinaria audiencia pública que debatía la sanción de la Ley 6289 que vehiculiza tales proyectos inmobiliarios. La resistencia a estos desarrollos se ancla sobre todo en que consideran que promueven la turistificación y privatización de la costa en detrimento de la promoción de un espacio verde habitable por todos los ciudadanos. Se trata de proyectos urbanos que promueven una renovación exclusiva y excluyente que se orienta a los sectores sociales más altos y limita el acceso a un bien público y común para el conjunto de la población. Estos movimientos sostienen además que este tipo de iniciativas desoyen a la constitución de la Ciudad que declara en su Artículo 8 que los recursos naturales son de dominio inalienable y que el contorno ribereño debe ser público y de libre acceso y circulación (Guevara 2021).

### **Algunas reflexiones a futuro: los peligros de la gentrificación y los conflictos por el espacio público**

A lo largo de este trabajo nos propusimos enmarcar las transformaciones que se desarrollan actualmente sobre el eje costero porteño del Río de la Plata en una larga tradición de intervenciones que tuvieron como propósito renovar y poner en valor esta área de la ciudad. Como pudimos advertir, las distintas intervenciones buscaron históricamente transformar esta zona de la ciudad dotando de diferentes características, usos y funcionalidades a sus distintos sectores. Se registró un intento continuo (y no siempre exitoso) de cualificar la zona costera y convertirla en un entorno exclusivo tanto residencial como de esparcimiento. Estas iniciativas fueron fuertemente apalancadas por el Estado, actor central en los procesos de renovación aquí estudiados. Los intentos de renovación involucraron, además, políticas de desplazamiento y desalojo de los sectores populares que tuvieron también diferentes niveles de éxito, dependiendo de los contextos socio-políticos en los que se desplegaron.

A través de la identificación de intervenciones, proyectos e iniciativas que constituyeron hitos en el proceso de transformación del frente ribereño, fue posible observar que durante la última década los procesos de renovación del eje costero terminaron por consolidarse y asumieron características particulares. Se llevaron adelante tres estrategias o líneas de acción de manera articulada que motorizaron estas transformaciones aceleradas y que impulsaron la proliferación de desarrollos inmobiliarios a lo largo de toda la costa, evidenciando un claro intento de expandir los alcances del proyecto Puerto Madero hacia la costanera norte y hacia el extremo sur: 1) la venta de tierras públicas junto a la adecuación de normativas urbanas; 2) la dotación de infraestructuras para cualificar estas zonas y 3) la urbanización de los barrios de origen popular que les provee de una apariencia urbana menos contras-



tante con sus entornos y opera reduciendo el riesgo que enfrentan los desarrolladores inmobiliarios que protagonizan las renovaciones de estas zonas aledañas.

Sin embargo, a pesar de que este proyecto de renovación de la ribera no plantea la expulsión de los barrios populares e incluso promueve políticas de urbanización y radicación, se advierten riesgos de desplazamiento (indirecto) de estas poblaciones a corto y largo plazo. En este sentido, la ausencia o demora en el desarrollo de mecanismos que permitan garantizar la función social de la propiedad de las viviendas sociales construidas, alerta sobre la posibilidad de futuros desplazamientos de estos habitantes frente al avance del desarrollo inmobiliario orientado a sectores de altos ingresos. Asimismo, las políticas de urbanización impactaron en los valores del alquiler informal en estos barrios promoviendo desplazamientos indirectos de los hogares inquilinos de menores recursos.

Finalmente, los resultados de este trabajo señalan que aún en el marco de una renovación acelerada de la costa bajo una impronta de expansión del mercado inmobiliario propia del modelo de ciudad neoliberal imperante, se advierten resistencias principalmente protagonizadas por movimientos sociales y ambientales que abren puntos de tensión sobre las posibilidades de éxito de estos proyectos de renovación. En este sentido, las acciones de renovación que se desarrollan de manera acelerada a lo largo de toda la costa ribereña ponen en cuestión los usos deseados de las mismas y la garantía efectiva del acceso y goce de sus atributos para el conjunto de los habitantes de la ciudad. Si bien las resistencias a estos proyectos abren instancias de disputas aún no definidas, podemos identificar que el proceso de transformación de esta zona de la ciudad se encuentra en una etapa avanzada y que su impronta promueve una fuerte privatización del espacio público y una redefinición de usos y funciones con el propósito de desarrollar un atractivo inmobiliario para sectores de mayores ingresos. ¿De qué modo se resolverán las tensiones actuales sobre el curso de esta renovación? ¿En qué medida el avance de la transformación de esta zona permitirá o no resguardar la presencia de los sectores populares? ¿Qué tipos de prácticas de habitar estas zonas reconfiguradas de la ciudad lograrán promover e instalar? Son algunos de los interrogantes que el proceso de renovación de la costa del Río de la Plata bajo un modelo de ciudad neoliberal abre a futuro.

## Bibliografía

- Abba, Artemio Pedro. 2008. "La contribución de Puerto Madero a la centralidad metropolitana de Buenos Aires: proyecto urbano y sistema de lugares centrales." *Centro-H* 2: 73-88.
- Arqueros Mejica, M. Soledad, M. Florencia Rodríguez, M. Carla Rodríguez, y M. Cecilia Zapata. 2019. "Gobernanza Neoliberal: una lectura crítica de la política de villas (2015–2018)." *PENSUM* 5(5), 13-26.
- Ballent, Anahí. 2018. "Estado, política y vivienda entre dos peronismos: los grandes conjuntos habitacionales y las acciones en villas miseria en Buenos Aires, 1946-1976". *Estudios Interdisciplinarios de América Latina y el Caribe* 29(1): 34-59.
- Bohoslavsky, Ernesto y Sergio Morresi. 2016. "El partido PRO y el triunfo de la nueva derecha en Argentina". *Amérique Latine. Histoire & Mémoire* 32. <https://doi.org/10.4000/alhim.5619>
- Butler, Tim. 2007. "For gentrification". *Environment and Planning A* 39 (1): 162-181. <https://doi.org/10.1068/a38472>
- Capalbo, Tomás y Federico Bossero. 2020. "La urbanización de la Villa 31 en su

- contexto: un estado de la cuestión de la rehabilitación del barrio de Retiro (2015-2019)". *Cuaderno Urbano* 29 (29): 139-164. <http://dx.doi.org/10.30972/crn.29294626>
- Carman, María, Vanina Lekerman, Nadina Campos y María Paula Yacovino. 2017. "Producciones jurídicas desde arriba y desde abajo: el caso de la Villa Rodrigo Bueno." *Cuestiones de Derecho Urbano*, 155-198.
- Carman, Maria. 2005. "La máxima de intrusión socialmente aceptable, o los diversos grados de legitimidad de las ocupaciones urbanas." Primer Congreso Latinoamericano de Antropología, Universidad Nacional de Rosario, Rosario.
- Carman, Maria. 2006. *Las trampas de la cultura: los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Buenos Aires: Paidós.
- Cavalcanti, Marcelo Allgayer de Holanda. 2014. *O impacto do megaevento esportivo de futebol na estruturação urbana da metrópole do Recife*. Tesis de Maestría. Universidade Federal de Pernambuco.
- Clark, William. 2005. "Intervening in the mobility process." *Proceedings of the National Academy of Sciences* 102 (43): 15307-15312. <https://doi.org/10.1073/pnas.0507308102>
- Clichevsky, Nora. 2003. "Pobreza y Acceso al Suelo Urbano: las Políticas de Regularización en América Latina." En *Curso Pobreza y Precariedad Urbana: Estrategias y Programas para Centroamérica y el Caribe*. Antigua: CEPAL-AECI, 1-26.
- Clichevsky, Nora. 2006. "Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas." Santiago de Chile: Cepal.
- Crossa, Verónica. 2009. "Resisting the Entrepreneurial City." *International Journal of Urban and Regional Research* 33 (1): 43-63. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00823.x>
- Cuenya, Beatriz Elena. 2012. "Cómo hacer de la ciudad una ecuación posible: Las visiones de David Harvey y Jordi Borja sobre el derecho a la ciudad." *Café de las Ciudades* 120: 1-6.
- Cuenya, Beatriz y Manuela Corral. 2011. "Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires." *Revista Eure* 37(111): 25-45.
- Cummings, Jake. 2015. "Confronting favela chic." En *Global gentrifications: Uneven development and displacement*, editado por Loreta Lees, Hyun Bang Shin y Ernesto López-Morales, 81-99. Bristol: Bristol University Press/Policy Press.
- Dadón, José. 2020. "Procesos de configuración de frentes urbanos costeros: La ribera de Buenos Aires (Argentina)." *Investigaciones geográficas* 74: 223-243. <https://doi.org/10.14198/INGEO2020.D>
- Di Virgilio, María Mercedes, Florencia Aramburu, Denise Brikman y Mercedes Nijman. 2019. "Nuevas políticas de integración urbana: rupturas y continuidades entre el kirchnerismo y los gobiernos PRO (2015-2019)." En *Territorialidades barriales en la ciudad contemporánea*, editado por Núcleo Interdisciplinario TEAC. Montevideo: Universidad de la República.
- Di Virgilio, María Mercedes. 2013. "Buenos Aires: gentrificación, neoliberalismo y políticas públicas." Comunicación presentada en Contested Cities Seminar, 20-23 mayo, Buenos Aires. Centro Cultural Haroldo Conti.
- Di Virgilio, María Mercedes. 2018. "Buenos Aires y la ribera." *Cuadernos Lirico* 18.

- <https://doi.org/10.4000/lirico.6081>
- Díaz-Parra, Ibán. 2021. "Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America." *Progress in Human Geography* 45 (3): 472-488. <https://doi.org/10.1177/0309132520926572>
- Fainstein, Susan. 1995. *The City Builders: Property, Politics and Planning in London and New York*. 2nd Ed. Oxford: Basil Blackwell.
- Fernandes, Edesio. 2011. *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Girola, María Florencia. 2006. "Procesos de transformación urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Intersecciones en Antropología* 7: 361-374.
- Gómez Schettini, Mariana y Dahn Zunino Singh. 2008. "La [re]valorización de la zona sur y su patrimonio histórico-cultural como recurso turístico." En *Con el corazón mirando al sur*, coordinado por Hilda Herzer. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Guevara, Adriana. 2021. "¿Cómo hacer ciudad después de la urbanización?" *AREA* 27 (2): 1-13.
- Guevara, Tomás. 2010. *Políticas habitacionales y procesos de producción de hábitat en la Ciudad de Buenos Aires*. El caso de La Boca. Tesis de maestría. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Guevara, Tomás. 2012. *¿La ciudad para quién? Políticas públicas urbanas, procesos de producción del hábitat y transformaciones territoriales en la Ciudad de Buenos Aires (2001-2011)*. Tesis doctoral. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Hackworth, Jason y Neil Smith. 2001. "The changing state of gentrification." *Tijdschrift vooreconomische en sociale geografie* 92(4):464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Hamnett, Chris. 1996. "Social polarisation, economic restructuring, and welfare state regime." *Urban Studies* 33(8): 1407-1430. <https://doi.org/10.1080/0042098966727>
- Harvey, David. 2004. "El 'nuevo' imperialismo: Acumulación por desposesión." *Socialist register* 40, 99-129.
- Herzer, Hilda; María Mercedes Di Virgilio, María Carla Rodríguez. 2015. "Gentrification in Buenos Aires: global trends and local features." En *Global gentrifications: Uneven development and displacement*, editado por Loreta Lees, Hyun Bang Shin y Ernesto López-Morales, 199-222. Bristol: Bristol University Press/Policy Press
- Herzer, Hilda. 2012. *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Janoschka, Michael, Jorge Sequera y Luis Salinas. 2013. "Gentrification in Spain and Latin America." *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Janoschka, Michael. 2003. *Nordelta - ciudad cerrada*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Janoschka, Michael. 2006. "El modelo de ciudad latinoamericana." En *Buenos Aires a la deriva: transformaciones urbanas recientes*, editado por Guerra, Max Welch. Buenos Aires: Biblos.
- Jones, Gareth y Ann Varley. 1999. "The reconquest of the historic centre." *Environment and Planning A* 31 (9): 1547-1566. <https://doi.org/10.1068/a311547>
- Kennedy, Maureen y Paul Leonard. 2001. *Gentrification: Practice and politics*. Washington DC: Local Initiatives Support Corporation Center for Homeownership and Knowledge Sharing Initiative.

- Azpiazu, Daniel y Bernardo Kosacoff. 1989. *La industria argentina: desarrollo y cambios estructurales*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Lees, Loretta, Tom Slater y Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. Nueva York: Routledge.
- Lees, Loretta. 1994. "Gentrification on London and New York: An Atlantic Gap?" *Housing Studies* 9 (2): 199-217. <https://doi.org/10.1080/02673039408720783>
- Lees, Loretta. 2003. "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights." *Urban Studies* 40 (12): 2487-2510. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>
- Ley, David. 1980. "Geography without man." *School of Geography Research Paper* 24.
- Lichfield, Nathaniel. 1988. *Economics in Urban Conservation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Lopez-Morales, Ernesto. 2011. "Gentrification by Ground Rent Dispossession". *International Journal of Urban and Regional Research*, 35 (2): 330-357. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00961.x>
- Lourés Seonae, María Luisa. 1997. *Buenos Aires, centro histórico y crisis social*. Alicante: ECU.
- Martell, Débora y Carolina María Gonzalez Redondo. 2012. *La expulsión de lo indeseable. La Unidad de Control del Espacio Público como parte de la racionalidad política de la gestión del espacio urbano bajo el macrismo*. Tesina conjunta para alcanzar el título de Licenciada en Ciencias de la Comunicación. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- Massidda, Adriana y Pablo Elinbaum. 2019. "La representación urbanística de los espacios informales. Las villas miseria de Buenos Aires (1947-1965)." *Revista Bitácora Urbano Territorial* 30 (1): 115-126. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.70124>
- Mattos, Carlos. 2016. "Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana." *Sociologías* 18 (42): 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Menéndez, Eleonora. 2016. *La puerta de acceso americana. Tres representaciones de Catalinas Norte. Buenos Aires 1872/1961/1975*. Tesis de Maestría. Buenos Aires: Universidad Torcuato Di Tella.
- Nobre, Eduardo. 2003. "Intervenções urbanas em Salvador: turismo e "gentrificação no processo de renovação urbana do Pelourinho." Trabajo presentado en *X Encontro Nacional da Anpur. Anais. Belo Horizonte, ANPUR*.
- Novick, Alicia. 2001. "El espejo y la memoria: un siglo de proyectos para la Costanera de Buenos Aires." *Seminario de Crítica* 116: 2-28.
- Núñez, Teresita, y Gervasio Ruiz de Gopegui. 2012. "Génesis de un proyecto. Puerto Madero, Buenos Aires". *Revista Iberoamericana de Urbanismo* 9: 103-119.
- Özkan, Özgül. 1998. *Policies and Processes of Urban Regeneration in Turkey*. Unpublished Ms thesis, Middle East Technical University, Ankara.
- Ospina, Natali. 2012. *¿A quién pertenece el centro Histórico de Santa Marta? Análisis sobre la recuperación del Centro Histórico*. Tesis de maestría. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Paiva, Verónica. 2015. "Trayectorias habitacionales y modos de producción del hábitat en una villa de la Ciudad de Buenos Aires: El caso del sector 104 de la Villa 31 bis (2006-2014)." *Sociológica* 30 (85): 39-64.
- Pérez, Pedro. 2016. "Buenos Aires: la orientación neoliberal de la urbanización metropolitana." *Sociologías* 18 (42): 90-118. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004204>



- Pírez, Pedro. 2005. "Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires." *Cuadernos Metrópole* 13: 11-46.
- Rodríguez, María Carla y María Mercedes Di Virgilio. 2016. "A city for all? Public policy and resistance to gentrification in the southern neighborhoods of Buenos Aires." *Urban Geography*, vol. 37, no 8, p. 1215-1234.
- Rodríguez, María Carla. 2018. "Políticas de hábitat, villas y ciudad." *Oculum* 15 (3): 495-517. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v15n3a4179>
- Rodríguez, María Carla. 2019. "Urbanismo 'pasito a pasito'. Villas y reconfiguración de la centralidad metropolitana en Buenos Aires." *Andamios* 16 (39): 15-45. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.673>
- Rodríguez, María Carla, María Soledad Arqueros Mejica, María Florencia Rodríguez, Mariana Gómez Schettini y María Cecilia Zapata. 2011. "La política urbana 'pro': continuidades y cambios en contextos de renovación en la Ciudad de Buenos Aires." *Cuaderno Urbano* 11: 101-121.
- Rodríguez, María Carla; Bañuelos, Carla y Mera, Gabriela. 2008. "Intervención - no intervención." En *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, editado por Hilda Herzer. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Rodríguez, María Florencia. 2015. *El papel de la localización en las disputas por el espacio urbano*. Tesis doctoral. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Salinas Arreortua, L. Alberto. 2013. "Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El Caso de Buenos Aires y Ciudad de México." *GeoGraphos* 4 (44): 281-305. <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.44>
- Sanfelici, Daniel. 2007. "Urbanismo neoliberal e gentrificação: as políticas de revitalização do centro de Porto Alegre/RS." *Ciências & letras* 41: 188-203.
- Santaló, Claudia. 2017. *Transformaciones territoriales: superposición de estrategias. El caso de la Costanera Sur de la Ciudad de Buenos Aires*, EAE
- Sassen, Saskia. 2007. "La ciudad global: emplazamiento estratégico, nueva frontera." En *Barcelona 1978-1997*, coordinado por Manolo Laguillo. Barcelona: Macba.
- Slater, Tom. 2006. "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research." *International Journal of Urban and Regional Research* 30 (4): 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- Smith, Neil. 1979. "Gentrification and capital." *Antipode* 11 (3): 24-35. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.1985.tb00346.x>
- Smith, Neil. 1996. *The new urban frontier*. Londres: Routledge.
- Smith, Neil. 1999. "Which New Urbanism? New York City and the Revanchist 1990s." En *The Urban Moment*, editado por Beauregard, Robert. A. y Body-Gendrot, Sophie. Londres: Sage.
- Smith, Neil y M. Lefaivre. 1984. "A class analysis of gentrification". En *Gentrification displacement and neighborhood revitalization*. Coordinador por J. Palen y B. London. Albany: Suny Press.
- Smolka, Martín y Edesio Fernandes. 2004. "Regularización de la tierra y programas de mejoramiento." *Land Lines* 16 (3).
- Snitcofsky, Valeria. 2018. "La erradicación de villas en la ciudad de Buenos Aires: características específicas y contexto general (1976-1983)". *Clepsidra* 5 (10): 54-75
- Snitcofsky, Valeria. 2022. *Historia de las villas de la ciudad de Buenos Aires: de los orígenes hasta nuestros días*. Bisman Ediciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Steel, Griet y Christien Klaufus. 2010. "Displacement by/for development in two Andean cities." Comunicación presentada al *Congress of the Latin American Studies Association*. Toronto.
- Swanson, Kate. 2007. "Revanchist urbanism heads South." *Antipode* 39 (4): 708-728. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2007.00548.x>
- Töpfer, Tobias. 2013. "São Paulo: big, bigger, global? The development of a megacity in the global South." En *Globalization and the City*, editado por Exenberger, Andreas; Strobl, Philipp; Bischof, Günter y Mokhiber, James, 163-178. Innsbruck: Innsbruck University Press.
- Uitermark, Justus, Jan Willem Duyvendak y Reinout Kleinhans. 2007. "Gentrification as a governmental strategy." *Environment and Planning A* 39 (1): 125-141. <https://doi.org/10.1068/a39142>
- Uzun, C. Nil. 2003. "The impact of urban renewal and gentrification on urban fabric: three cases in Turkey". *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 94(3), 363-375.
- Ward, Peter M. 1993. "The Latin American inner city: differences of degree or of kind?" *Environment and Planning A* 25 (8): 1131-1160. <https://doi.org/10.1068/a251131>
- Ward, Peter 1998. "Whither gentrification? Convergent or divergent trends in Latin American inner-city development." Comunicación presentada al *XXI Congress of the Latin American Studies Association*. Chicago.
- Wertheimer, Marina. 2020. "Renovación, extractivismo urbano y conflicto ambiental en la costa norte de Buenos Aires." *Cadernos Metrópole* 23 (5): 67-98. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2021-500D>

© Copyright: Denise Brikman, María Mercedes Di Virgilio, Mercedes Najman, 2023.

© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2023.

Ficha bibliográfica:

BRIKMAN Denise, DI VIRGILIO María Mercedes, NAJMAN Mercedes, Transformaciones de la ribera de Buenos Aires: de cuando los barrios de origen informal se integran a los procesos de gentrificación en marcha. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 27, Núm. 2 (2023), p. 79-112 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2023.27.40747

