

# Los dispositivos de la gentrificación liderada por el Estado: lecciones desde la Argentina



Joseph Palumbo

Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-CONICET). Buenos Aires, Argentina.  
ORCID: 0000-0003-3309-4165

Recibido: 29 de febrero de 2024. Aceptado: 29 de agosto de 2024.

## Resumen

La gentrificación es reconocida como uno de los procesos urbanos, a nivel planetario, tendiente a agudizar las desigualdades socioespaciales y a cercenar el derecho a la ciudad para grupos de menores ingresos. El papel decisivo del Estado en este proceso ha recibido creciente atención, y la investigación latinoamericana sobre el tema ha aportado evidencias clave en ese sentido. A partir de una revisión de la literatura especializada sobre gentrificación, gestión de la ciudad y políticas urbanas neoliberales, el presente artículo propone una categorización de diferentes mecanismos concretos a través de los cuales se pone en práctica la gentrificación liderada por el Estado. Se detallan los siguientes mecanismos: el marco regulatorio urbano y la “excepcionalidad sistemática”; la institucionalización de la gobernanza urbana empresarial; la (re)inversión selectiva en el territorio; y las estrategias de (re)activación territorial. El artículo ilustra estos mecanismos a partir de la experiencia argentina, con el fin de sentar las bases para operacionalizar diversas variables capaces de captar cada uno de ellos.

**PALABRAS CLAVE:** GENTRIFICACIÓN. POLÍTICA URBANA. GOBERNANZA URBANA NEOLIBERAL.

## Mechanisms of state-led gentrification: lessons from Argentina

### Abstract

Gentrification is widely considered a planetary urban process that accentuates socio-spatial inequalities and limits the right to the city for low-income groups. The decisive role of the state in this process has received growing attention, and the Latin American gentrification literature has made important contributions in this regard. Based on a review of the recent literature on gentrification, neoliberal urban governance, and urban policy, this article categorizes the different mechanisms through which state-led gentrification is enacted. The following mechanisms are detailed: urban regulatory frameworks and “systematic exceptionalism”; the institutionalization of neoliberal urban governance; selective territorial (re)investment; and strategies of territorial (re)activation. This article illustrates these mechanisms in the context of Argentina in

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

order to lay the groundwork to operationalize them as variables that can be employed in comparative research.

**KEYWORDS:** GENTRIFICATION. URBAN POLICY. NEOLIBERAL URBAN GOVERNANCE.

## Os dispositivos da gentrificação liderada pelo Estado: lições da Argentina

### Resumo

A gentrificação é reconhecida como um dos processos urbanos a nível planetário que tendem a acirrar as desigualdades socioespaciais e cercar o direito à cidade para grupos de menor renda. O papel decisivo do Estado nesse processo tem recebido crescente atenção, e a pesquisa latino-americana sobre o tema tem fornecido evidências-chave nesse sentido. A partir de uma revisão da literatura especializada sobre gentrificação, gestão da cidade e políticas urbanas neoliberais, o presente artigo propõe uma categorização de diferentes mecanismos concretos através dos quais a gentrificação liderada pelo Estado é implementada. Detalham-se os seguintes mecanismos: o marco regulatório urbano e a “excepcionalidade sistemática”; a institucionalização da governança urbana empresarial; o (re)investimento seletivo no território; e as estratégias de (re)ativação territorial. O artigo ilustra esses mecanismos a partir da experiência argentina, com o objetivo de estabelecer as bases para operacionalizar diversas variáveis capazes de capturar cada um deles.

**PALABRAS-CHAVE:** GENTRIFICAÇÃO. POLÍTICA URBANA. GOVERNANÇA URBANA NEOLIBERAL.

Una tarde cualquiera en la ciudad de Buenos Aires, un grupo de trabajadoras de una consultora de *marketing* pasea por los cafés de especialidad que pueblan las esquinas de Palermo Hollywood, el barrio *cool* en su máxima expresión. A unos kilómetros, en el barrio de San Telmo, un turista avanza por las calles empedradas del casco histórico en camino a su Airbnb y se detiene en uno de los tantos negocios de *souvenirs*. En ambos casos, estas personas pasan por delante de una obra en construcción, cuyos carteles publicitarios prometen modernos edificios vidriados con aires minimalistas, parecidos a unas cuantas nuevas adiciones al paisaje arquitectónico que fueron apareciendo en los últimos años. Tal vez unas décadas atrás habrían parecido extrañas, pero estas escenas forman parte de la cotidianidad contemporánea en estos dos barrios, casos ejemplares de la gentrificación en la capital argentina.

La gentrificación es uno de los múltiples procesos de transformación territorial urbana que tiene destacada relevancia en la actualidad a nivel global. A su vez, tras décadas de neoliberalización de la gobernanza urbana, se ha ido expandiendo y consolidando un repertorio de políticas urbanas que han tendido a promover la gentrificación y procesos afines. Aunque esta es una realidad observable en diversas latitudes y en ciudades con características divergentes, las particulares trayectorias de urbanización en diferentes contextos obligan a atender a las especificidades de estos fenómenos. No obstante, es

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

posible percibir en la literatura especializada algunas regularidades en cuanto a los tipos de dispositivos que orientan este proceso. En ese sentido, el presente artículo tiene como objetivo principal indagar en la literatura reciente sobre gentrificación, políticas urbanas y gestión de la ciudad para poder identificar y sistematizar los principales mecanismos concretos a través de los cuales se lleva adelante la llamada “gentrificación liderada por el Estado” (Di Virgilio y Guevara, 2014; Lees y Ley, 2008). Se toma como marco de referencia geográfico a Argentina —sobre todo las investigaciones sobre sus principales áreas urbanas (Buenos Aires, Córdoba y Rosario)— a fin de ilustrar los conceptos y, al mismo tiempo, anclar el análisis en un contexto determinado. Esto no es con el propósito de sostener que el caso argentino es singular ni paradigmático, sino que apunta a construir un abordaje teórico-metodológico flexible, que sea sensible tanto a las particularidades contextuales como a las generalidades de fenómenos con alcance global. Más bien, en este texto se propone un marco para abordar empíricamente la gentrificación liderada por el Estado, reconociendo la interconexión de estos dispositivos y su papel en la transformación de los paisajes urbanos, válidos para comprender estos procesos en diversos contextos, latinoamericanos o no.

## Gentrificación en clave planetaria: cambios sociourbanos y el papel del Estado

La gentrificación es reconocida como uno de los procesos sociourbanos más característicos del momento contemporáneo y se desarrolla a una escala planetaria (Guevara, 2015; Lees *et al.*, 2016). Se trata de un recambio poblacional —principalmente en términos residenciales, pero también en relación con otros usos de suelo— en determinadas zonas de la ciudad, mediante el cual llegan a radicarse grupos de mayor estatus socioeconómico que los anteriores (Clark, 2005; Lees *et al.*, 2016). Suele estar identificado, sobre todo, con las áreas centrales degradadas o desvalorizadas, y se desarrolla en tándem con cambios en el ambiente construido, reinversión en capital fijo y reacomodamientos en los precios del suelo, lo cual redundará en una marcada revalorización de estas zonas (Clark, 2005; Herzer, 2008; Smith, 1982). Por otro lado, está inherentemente vinculada a la expulsión de la población residente de bajos ingresos, ya sea mediante mecanismos de desplazamiento directo e indirecto o por presiones que cercenan sus posibilidades de permanecer o acceder a residir en dichas zonas (Blanco y Apaolaza, 2016; Marcuse, 1985; Rodríguez, 2021; Slater, 2006).

La proliferación global de procesos de gentrificación a principios del siglo XXI hizo que apareciera con mayor frecuencia en la agenda de investigación en estudios urbanos. En ese sentido, en las últimas décadas, la investigación social sobre este fenómeno en diversas ciudades latinoamericanas se ha expandido considerablemente, enriqueciendo la casuística global y esclareciendo algunas de sus particularidades en la región (Contreras *et al.*, 2016; Delgadillo *et al.*, 2015; Hidalgo y Janoschka, 2014; Janoschka y Sequera, 2014; López-Morales *et al.*, 2016). Aunque se ha cuestionado el uso de este enfoque teórico-conceptual para indagar en los procesos de transformación urbana en las ciudades latinoamericanas (Ramírez Velázquez, 2017), después de dos décadas de producción sostenida de conocimiento acerca de los pormenores del fenómeno en la región, se reconoce el potencial heurístico del concepto para comprender una plétora de transformaciones socioespaciales en la región (Díaz-Parra, 2021; López-Morales, 2015). Si bien algunos estudios han enfatizado aspectos tradicionalmente asociados

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

con el fenómeno, muchas investigaciones sobre la región latinoamericana han señalado otras manifestaciones, generalmente menos abordadas en la literatura sobre las ciudades del norte global, señalando divergencias con estos casos y abriendo debates sobre el objeto de estudio en sí (Contreras *et al.*, 2016). Para mencionar solo algunos, se destacan: la fuerte relevancia de los centros históricos y los procesos de patrimonialización; el carácter marcadamente comercial o turístico de la gentrificación en muchas ciudades latinoamericanas; y el rol de las clases populares en la resistencia a dichos procesos, teniendo en cuenta las relaciones particulares entre las estructuras sociales de los países latinoamericanos y la transformación sociourbana en clave de clase social que implica la gentrificación, a menudo llevada adelante con distintas formas de violencia (Delgadillo *et al.*, 2015; Janoschka y Sequera, 2014; López-Morales *et al.*, 2016). Otras discusiones aún no se encuentran resueltas en los estudios regionales sobre la gentrificación —algo que se reproduce en la literatura internacional en general (Lees *et al.*, 2008, 2016)— como el empleo de la lente de la gentrificación para comprender procesos más allá de las centralidades (es decir, en zonas periféricas o en la llamada “gentrificación rural”). Lo que sí emerge como una regularidad —y algo que constituye el telón de fondo del presente trabajo— son las tendencias hacia la agudización del carácter socialmente excluyente, específicamente en torno a las centralidades urbanas en diversos contextos latinoamericanos, donde la gentrificación aparece como una pieza clave para comprender los procesos de cambio en curso.

Más allá de estos debates, en la literatura especializada es reconocido que los estudios sobre gentrificación en América Latina han aportado hallazgos relevantes para profundizar la comprensión general del proceso (Lees *et al.*, 2016; Valle, 2021). Por ejemplo, es generalmente aceptado que el papel del Estado tiene una destacada relevancia en los procesos de gentrificación en América Latina (Di Virgilio y Guevara, 2014; Janoschka y Sequera, 2014; López-Morales, 2015; López-Morales *et al.*, 2021; Teixeira, 2020). A raíz de las trayectorias específicas que adoptó este proceso en las ciudades latinoamericanas, así como el momento histórico en el cual comenzó a surgir en la región —atravesado por la profundización del neoliberalismo y los procesos de descentralización administrativa y financiera del sector público— el rol del Estado siempre ha tenido un lugar ubicuo en los análisis del fenómeno (Delgadillo *et al.*, 2015; López-Morales *et al.*, 2016; Teixeira, 2020). En ese sentido, el concepto de “gentrificación liderada por el Estado” se ha vuelto central para la comprensión de procesos de gentrificación contemporáneos en la región latinoamericana y más allá (Di Virgilio y Guevara, 2014; López-Morales *et al.*, 2021; Rodríguez y Di Virgilio, 2014).

Entendida como parte de una “estrategia de desarrollo urbano y territorial impulsada por los gobiernos locales” (Di Virgilio y Guevara, 2014:13), la noción de gentrificación liderada por el Estado a menudo se apoya en las discusiones sobre la gobernanza urbana neoliberal o la “gestión urbana empresarial” (De Mattos, 2010; Harvey, 1989). Este giro en el paradigma de gestión pública urbana hacia la llamada “planificación estratégica” conllevó un relativo abandono de la planificación urbana centralizada (Novais, 2010). A su vez, no se debe olvidar que esto se produce en un contexto generalizado de competencia entre gobiernos locales para atraer inversiones privadas (frecuentemente de carácter internacional) ante fuertes restricciones fiscales provocadas por los ya referidos procesos de descentralización administrativa (Peresini, 2022). Así, la valorización del espacio urbano —y los concomitantes cambios que implica en la estructura sociourbana— se encuentra entre los objetivos primordiales de los gobiernos locales frente

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

a este escenario. Por lo tanto, las políticas urbanas constituyen un objeto de análisis fundamental a la hora de discernir cómo esto se expresa en el complejo entramado de relaciones sociales, instituciones y prácticas que inciden en la producción del espacio urbano (Menazzi, 2022).

Diversos marcos teórico-conceptuales han sido desarrollados para indagar en las características centrales de estas tendencias. Por ejemplo, la noción de “régimen urbano” ha sido utilizada para pensar la gestión de la ciudad a partir de los arreglos y relaciones —tanto formales como informales— entre actores gubernamentales y no gubernamentales, y cómo van dando forma a la agenda pública (Cuenya, 2004; Stone, 1989). En un estudio sobre la ciudad de Buenos Aires, Guevara (2015) halló evidencias de lo que él llama un “régimen urbano de desarrollo” en la capital argentina, que consiste en una alianza consolidada entre el sector público local y el sector privado que tiene como finalidad la valorización de capitales inmobiliarios, y que resulta en la conversión paulatina del espacio urbano en un objeto de inversión privilegiado. Desde otras perspectivas, se ha trabajado sobre estos elementos a partir de la noción de “máquina de crecimiento urbano” (*urban growth machines*), que alude a las coaliciones de actores públicos y privados con intereses coordinados y acciones conjugadas a favor de la transformación de zonas específicas de la ciudad (Logan y Molotch, 1987). Estas perspectivas enfatizan la dimensión política de la construcción de coaliciones para la gobernanza urbana que tienden a incorporar la lógica del sector privado a la gestión pública. Asimismo, impulsan las transformaciones sociales y territoriales asociadas con la gentrificación, ya que los gobiernos locales buscan potenciar la radicación de capitales y la expansión de la base fiscal a través de la dinamización de los mercados del suelo y de la vivienda —por sus estrechos vínculos con circuitos financieros globales y su potencial para generar ingresos públicos—, a tal punto de consolidarse como lo que Stein (2019) ha llamado “el Estado inmobiliario” (*the real estate state*). Esta última noción alude a la connivencia entre agentes estatales (funcionarios públicos, legisladores, planificadores y técnicos) y élites económicas (cámaras empresariales, sector inmobiliario, inversores de gran escala) en la definición de la orientación general de las intervenciones públicas.

Por otro lado, estudios recientes sobre procesos de gentrificación señalan sus vínculos con otras facetas del régimen de acumulación actual; por ejemplo, su relación con procesos de financiarización, en particular de la vivienda y el sector inmobiliario (Aalbers *et al.*, 2021; Pérez, 2022). En ese sentido, diversos análisis han identificado la emergencia y consolidación de un “complejo urbano financiero-inmobiliario”,<sup>1</sup> que refiere a la creciente interdependencia entre ambos sectores y los nuevos vehículos para formalizarla, consagrando la penetración de la lógica financiera en la esfera de la producción inmobiliaria; como resultado, consideraciones sobre la rentabilidad se colocan por encima de las necesidades sociales existentes en lo que concierne a las características y los destinos del espacio producido (Freire Santoro y Rolnik, 2017; López-Morales y Gasic Klett, 2021). Dicho marco conceptual permite desenmascarar diversos mecanismos y modalidades mediante los cuales las lógicas, prácticas e intereses de actores financieros permean la producción del espacio urbano de forma creciente alrededor del mundo, incluso en América Latina (Delgadillo, 2021; Mosciaro, 2021;

1. Freire Santoro y Rolnik (2017:428), siguiendo a Aalbers, aclaran lo siguiente sobre el concepto de “complejo urbano inmobiliario-financiero”: dicha expresión retoma la metáfora del complejo industrial-militar estadounidense, para iluminar las relaciones entre la producción inmobiliaria y el sector financiero, mediadas por el Estado.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

Valenzuela Aguilera, 2023). De hecho, algunas interpretaciones señalan la relación entre procesos de gentrificación y la financiarización de la ciudad y de la vivienda en el momento contemporáneo (Aalbers, 2019). Similar a los argumentos sobre la financiarización de la economía en la época actual, otros análisis han resaltado la centralidad de la extracción de rentas en los procesos de acumulación contemporáneos (Christophers, 2020; Weber, 2002), en algunos casos alertando sobre un progresivo “extractivismo urbano” (Vásquez Duplat, 2017).

En su conjunto, estas investigaciones han demostrado que, lejos de operar por meros movimientos naturales del mercado, estos ciclos se ven acompañados o alentados por la acción pública a través de una variedad de mecanismos. Por lo tanto, no se debe perder de vista el carácter político y socialmente construido de estos procesos. Es decir, la valorización excluyente del espacio urbano no se produce en un vacío; los flujos de capital desde y hacia espacios urbanos determinados no son casualidades ni son el producto de un simple cálculo de costo/beneficio por parte de actores económicos racionales o iluminados: son atraídos e incentivados a raíz de un conjunto de políticas, leyes y marcos regulatorios. Por lo tanto, es menester dilucidar los mecanismos concretos a través de los cuales se construyen condiciones propicias para los procesos de renovación urbana, gentrificación, y otras formas de transformación sociourbana socialmente excluyentes.

## Una sistematización de los mecanismos de gentrificación por el Estado a partir de la experiencia argentina

En este apartado, se desmenuza la sistematización propuesta de los principales mecanismos de gentrificación liderada por el Estado. A partir de una estrategia metodológica que retoma elementos de las revisiones bibliográficas sistemáticas,<sup>2</sup> se compiló un *corpus* de textos que fueron analizados críticamente con el propósito de identificar regularidades y sintetizar los principales modos en que los estados locales y nacionales contemporáneos intervienen en la producción de centralidades urbanas socialmente excluyentes. A raíz del análisis de los textos seleccionados, se detallan a continuación las siguientes categorías: 1) el marco regulatorio urbano y la “excepcionalidad sistemática”; 2) la institucionalización de la gobernanza urbana empresarial; 3) la (re) inversión selectiva en el territorio; y 4) las estrategias de (re)activación territorial. Es importante destacar que no se pretende definir una tipología exhaustiva de categorías mutuamente excluyentes, sino construir una herramienta analítica para indagar en las manifestaciones concretas que toma la gentrificación liderada por el Estado, con

2. Como metodología para dar cuenta de temas emergentes de las literaturas científicas existentes, las revisiones bibliográficas sistemáticas (o *systematic literature reviews*) ganan cada vez más terreno en las publicaciones académicas contemporáneas. Las mismas emplean herramientas tecnológicas en constante desarrollo, tales como bases de datos/buscadores académicos, *software* de procesamiento de datos cualitativos, y con cada vez más frecuencia herramientas basadas en la inteligencia artificial, y adoptan diversas estrategias para llevar adelante la revisión (empleo de palabras clave, criterios de selección de textos, formatos de presentación de resultados, etc.). Para el presente trabajo, fueron utilizadas las bases de datos/buscadores SciELO, Redalyc y Google Académico con búsquedas a partir de las siguientes palabras clave (en castellano, portugués e inglés): “gentrificación”, “gentrificación liderada por el estado”, “políticas urbanas”, “gobernanza urbana”, “empresarialismo urbano”, “renovación urbana”. Como criterio de selección, se restringió al marco geográfico escogido y se limitó el marco temporal a trabajos producidos durante los últimos veinte años. Títulos y resúmenes fueron revisados a fin de determinar la pertenencia temática, y las categorías analíticas fueron desarrolladas a partir de la lectura de interconexiones entre los textos elegidos.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

vistas a la operacionalización de estos contenidos conceptuales, a modo de facilitar la investigación empírica comparativa.

## El marco regulatorio urbano y la “excepcionalidad sistemática”

Ha sido ampliamente estudiado el efecto del poder regulatorio del Estado a través de las normas de zonificación y regulación de los usos de suelo sobre las condiciones de valorización de capitales y extracción de rentas en y a través del espacio urbano (Del Río *et al.*, 2014; Jaramillo, 2009; Pérez *et al.*, 2022). Por otro lado, se ha relativizado el poder regulatorio de la zonificación para el ordenamiento territorial urbano a gran escala; en el marco de las transformaciones más amplias del modelo de acumulación, ha cedido peso frente al modelo de la “planificación estratégica”, más característico del momento neoliberal (Cuenya *et al.*, 2012; Hernández Trejo y Figueroa Noguez, 2020). Sin embargo, esto no significa que el marco regulatorio urbano haya perdido relevancia. Barenboim (2019:3) explica con nitidez cómo se estructura el marco regulatorio urbano y la relación entre sus principales componentes (códigos urbanos, planes rectores, leyes u ordenanzas, entre otros), que en conjunto “reglamentan el crecimiento y la transformación de cada sector de la ciudad”. Del mismo modo, estudios recientes han demostrado cómo reformas de los códigos urbanísticos han incidido directa y decisivamente en las condiciones de valorización de capitales inmobiliarios, habilitando mayores indicadores de aprovechamiento del suelo urbano y generando significativas rentas potenciales a gran escala (Baer y Del Río, 2021; Pérez *et al.*, 2022; Pereyra, 2021). Por ejemplo, Díaz *et al.* (2019) analizan un proceso de renovación urbana en un sector de la ciudad de Buenos Aires marcado por la construcción inconclusa de una autopista, trazando el impacto de los cambios normativos y de zonificación; asimismo, señalan los conflictos que se produjeron en torno a ellos, develando su central importancia.

Los contenidos de dichos marcos regulatorios no están exentos de conflicto y pujas de intereses, particularmente cuando se propone reformarlos, y a menudo diversos sectores buscan intervenir en la definición de la orientación o rumbo que tomará el desarrollo urbano según sus lecturas y marcos de lo deseable (Thomasz, 2022). La normativa muestra, por ejemplo, una particular susceptibilidad a influencias del *lobby* de desarrolladores inmobiliarios y empresas constructoras, a fin de que constituya un marco propicio para la valorización de sus capitales y la extracción de rentas del sector propietario (Pérez *et al.*, 2022).

En el contexto latinoamericano, se ha sostenido que los cambios en la normativa urbana a menudo inciden directamente en el comportamiento localizado de la renta del suelo (Jaramillo, 2009; Pérez *et al.*, 2022), aunque otros han cuestionado el carácter determinante de esta relación, señalando la debilidad o flexibilización de las normas o bien otorgando mayor relevancia a presiones del mercado (Araque *et al.*, 2022; Hernández Trejo y Figueroa Noguez, 2020). El debilitamiento de los marcos regulatorios urbanos frente a la creciente flexibilización y numerosas modificaciones *ad hoc* se convierte, por ende, en otra forma concreta (o quizás paralela) de regulación del suelo urbano que podría pensarse como una *excepcionalidad sistemática*. Esta noción hace referencia a un patrón de regularidad en la estrategia que despliegan actores privados –en conjunto con gobiernos y poderes legislativos locales– para eludir las limitaciones de normas urbanas y generar rentas extraordinarias. En este punto, resulta fundamental precisar

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

cuáles son los mecanismos concretos a través de los cuales diversos actores empresariales interactúan con la norma urbana a fin de lograr tal regularidad.

En Argentina, además de la reformulación de códigos urbanos y normativas de regulación urbanística (Olmedo y Rus, 2020), han sido de notoria relevancia los llamados convenios urbanísticos, normas específicas que se traducen en modificaciones o adaptaciones de la regulación urbana local. La proliferación e institucionalización de dichos arreglos en el contexto urbano argentino han sido señaladas como una expresión nítida de la neoliberalización de la gestión local (Peresini, 2022). En un análisis del caso de Rosario, los convenios urbanísticos han sido identificados como piezas clave en promover cambios en los usos del suelo y el incremento de los índices constructivos (Gargantini *et al.*, 2021). Algunos análisis de estos instrumentos enfatizan su dimensión política e institucional, señalando las maneras en que su desarrollo e institucionalización se encuentran condicionados por los diversos grados de influencia de actores privados, así como por las relaciones que tejen con agentes estatales. En ese sentido, un estudio reciente mostró cómo las capacidades diferenciales de distintos actores para acceder y operar en ámbitos de decisión político-administrativa se vieron reflejadas en una desigual influencia en la orientación de las normas, llevando a disparidades en sus posibilidades de aprovechar las oportunidades que generaron en la ciudad de Rosario (Feld, 2021).

## La institucionalización de la gobernanza urbana empresarial

El concepto de gobernanza urbana empresarial es un aspecto clave para caracterizar la orientación de la gestión de las ciudades en la era neoliberal (Harvey, 1989). Sin embargo, no se trata solamente de una herramienta conceptual con destacado poder heurístico, sino que también es un fenómeno social que se materializa e institucionaliza a través de prácticas y arreglos concretos. Esto abre interrogantes respecto a los formatos que toma dicha institucionalización.

Una manifestación comúnmente señalada de la gobernanza urbana empresarial es la ubicuidad de las llamadas “asociaciones público-privadas” (también conocidas en inglés como *public-private partnerships*). Estos arreglos institucionales –formales o no– encuentran su razón de ser en la promoción del desarrollo económico local y la atracción de inversiones privadas, y se apoyan en las acciones del poder público que generan infraestructura, asumen riesgos, flexibilizan normas y aportan tierras (Cuenya, 2004; Harvey, 1989). A menudo, estas asociaciones se analizan a través de los diversos arreglos institucionales que engendran, tales como “entes, corporaciones o autoridades específicas que unifican objetivos, criterios y marcos regulatorios para intervenir sobre un sector o problemática específicos” (Menazzi, 2022:493). Así, en la investigación urbana latinoamericana suelen abordarse en relación con los llamados Grandes Proyectos Urbanos (GPU), debido a las particularidades en cuanto a su implementación en la región (Cuenya *et al.*, 2012). Investigaciones provenientes de distintas ciudades argentinas han profundizado en casos emblemáticos de GPU, como Puerto Madero (Jajamovich, 2018) y el proyecto Abasto en Buenos Aires (Carman, 2006; Socoloff, 2015), Puerto Norte en Rosario (Añaños, 2020; Kozak y Feld, 2018), entre otros. Aunque su relación con procesos de gentrificación no siempre es lineal, los GPU son entendidos como factores decisivos en el reordenamiento de los precios



Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

del suelo, abriendo provocadoras hipótesis acerca de su rol como catalizadores de la gentrificación (Rodríguez y Cuenya, 2018; Rodríguez, 2021).

Por otro lado, innovaciones institucionales como sociedades mixtas o empresas estatales destinadas a llevar adelante la renovación urbana surgen con la finalidad de lograr mayor incidencia sobre el suelo urbano, sorteando restricciones de procedimientos administrativos y democráticos propios de los ámbitos legislativos locales. Casos como el de la Corporación Buenos Aires Sur (Herzer, 2008; Mignaqui, 2010; Privitera Sixto, 2020) se destacan también por su escala y alcance, entrelazando el accionar público con las intervenciones de actores privados con el expreso propósito de llevar adelante transformaciones de amplios sectores de la ciudad, elevando así los valores inmobiliarios. De esta manera, la gobernanza urbana empresarial se formaliza y cristaliza otorgándole mayor permeabilidad a la institucionalidad estatal local. Aquí, la idea de permeabilidad de la institucionalidad estatal local se refiere a las formas en que el gobierno local despliega o estructura su institucionalidad en función de los intereses del sector privado y del poder económico, sea cual sea la justificación (material o ideológica) para tal accionar. Identificar esto en la práctica se relaciona con la necesidad de atender a las mediaciones entre actores gubernamentales y no gubernamentales e identificar los “arreglos sociales que están por detrás de las decisiones gubernamentales en la mercantilización del suelo” y de la ciudad (Pérez, 2022:17).

Tal como la institucionalidad de los estados locales se ve afectada, adquieren particular relevancia los recursos públicos estratégicos. En el contexto del problema tratado aquí, los terrenos públicos aparecen como el ejemplo más claro de esto. Varios estudios han demostrado la significativa cantidad de subastas de terrenos e inmuebles fiscales como un claro ejemplo de transferencias sostenidas de recursos públicos al sector privado. En un análisis de las subastas de terrenos públicos en la ciudad de Buenos Aires, se ha demostrado cómo se construyó un sentido legitimador alrededor de dicho accionar –basado en ideas como la ineficiente administración estatal– que acaba sustrayendo la toma de decisiones del ámbito del poder legislativo local y creando marcos más flexibles y permeables al sector privado (Socoloff *et al.*, 2020). Asimismo, se estudian los devenires de la creación y reestructuración de agencias estatales específicas dedicadas a la administración (y enajenación) de terrenos fiscales, que a menudo involucra “pasar de manos” entre una jurisdicción (nacional) y otra (local), y finalmente a actores privados (Baer y D’Alessio, 2022; Olmedo y Rus, 2020). En estos casos, se vislumbra la creación y modificación de formatos institucionales del Estado que facilitan la transferencia de recursos públicos (principalmente tierras) a agentes privados, en ocasiones con la justificación de que los fondos recaudados se destinarían a la inversión en infraestructura (Baer y Del Río, 2021; Navatta, 2019).

## **(Re)inversión selectiva en el territorio**

Dado que la desinversión territorial y el deterioro físico son casi un prerrequisito de los procesos de gentrificación, cabe esperar que la inversión pública en infraestructura y espacio urbano sea un componente clave de la gentrificación liderada por el Estado (Di Virgilio y Guevara, 2014). Ya en los primeros estudios sobre gentrificación en Buenos Aires, se hizo particular énfasis en el papel de la inversión pública en infraestructura y obras públicas a la hora de (re)valorizar zonas urbanas degradadas (Herzer, 2008).

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

Central a esta dinámica son las obras de infraestructura; tal como observan Rodríguez *et al.* (2008:72), estas tienen “un impacto muy directo sobre la dinámica urbana, ya que al elevar las ventajas comparativas de las zonas involucradas” y, por lo tanto, pueden provocar procesos de valorización. En este punto, la inversión pública a menudo se destina a recuperar o reconvertir espacios urbanos con elevado grado de deterioro físico, o bien a llevar adelante la reconversión de infraestructuras obsoletas vinculadas a anteriores usos del suelo en las zonas que experimentan procesos de transformación (Cuenya, 2011; Morgani y Rizzo, 2014). En conjunto con las modificaciones normativas, López Morales *et al.* (2019) denominaron este fenómeno como la “valorización de renta de suelo por infraestructura pública”.

Por otro lado, las inversiones pueden incidir en los aspectos simbólicos de la ciudad, ligándose con procesos de “embellecimiento” –mejoras en el mobiliario urbano, creación o expansión de espacios verdes, instalación de monumentos, entre otros– (Boito y Pereyra, 2016; López, 2018; Maidana y Millán, 2009). En el caso de la ciudad de Buenos Aires, algunas investigaciones han analizado las estrategias desplegadas por las autoridades locales orientadas a la recualificación y el embellecimiento, enmarcadas en la noción de la “humanización del espacio público”, que a su vez se han conjugado con una fuerte regulación de los usos del espacio público y el control de los usuarios (Berardo, 2023; Marcús, 2018; Vázquez, 2021). Por su parte, en la ciudad de Córdoba, se han observado diversas acciones del gobierno local para recualificar y dinamizar distintos sectores de la ciudad con el fin de promover nuevos usos y llevar a cabo un “embellecimiento estratégico” (Boito y Pereyra, 2016; Ortiz Narvaja, 2022). Por supuesto, las intervenciones de gran envergadura en infraestructura también poseen una dimensión simbólica; procesos similares se han desarrollado en otras ciudades argentinas, vinculados principalmente a la intervención pública en áreas costeras, tales como el Proyecto Costanera en Posadas (Misiones) y el ya mencionado GPU Puerto Norte en Rosario (Brites, 2010; Kozak y Feld, 2018).

En relación con la inversión en servicios y equipamientos urbanos que desatan marcados procesos de valorización inmobiliaria, se destaca la incidencia particular de la inversión en infraestructura de transporte (Blanco *et al.*, 2014). Existen evidencias en la región sobre la relación entre la inversión en transporte y el incremento de los precios del suelo en su entorno; aunque esta relación no es necesariamente lineal, es innegable su efecto sobre los precios relativos en el mercado inmobiliario, particularmente en zonas desvalorizadas (López-Morales *et al.*, 2019; Rosanovich y Di Giovambattista, 2019). Por ejemplo, un estudio comparativo sobre la inversión en infraestructura de transporte en Buenos Aires y Santiago de Chile encontró evidencias de su rol en potenciar la deseabilidad y la valorización inmobiliaria en barrios pericentrales (Apaolaza *et al.*, 2016). Esto se debe en gran medida al potencial que posee este tipo de inversión para modificar las condiciones de accesibilidad y centralidad de un barrio a partir de la dotación o expansión de redes de transporte.

## Estrategias de (re)activación territorial

Volviendo a la caracterización de las políticas urbanas como aquellas que toman el espacio urbano como objeto de intervención (Menazzi, 2022), las autoridades locales despliegan una plétora de estrategias con el fin de activar determinadas porciones del

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

territorio. Dichas estrategias pueden vincularse con el desarrollo económico en general o con diversas problemáticas sociales en la ciudad (empleo, salud pública, movilidad, entre otras), pero la puesta en valor y la dinamización del espacio urbano también aparecen con frecuencia como fines expresos de las mismas. A menudo estas estrategias se materializan a través de la delimitación de polígonos dedicados a temas identificados como prioritarios desde el punto de vista de la gestión urbana local. De esta manera, se asocian con áreas o distritos que cuentan con diversos regímenes de promoción (ya sea económica, cultural, de protección histórica, etc.).

En América Latina, un componente clave y frecuentemente señalado de esta dimensión es la intervención en los centros históricos (Carrión, 2010; Delgadillo *et al.*, 2015), lo cual ha sido vinculada recurrentemente con procesos de gentrificación (Roldán Villanueva, 2017). Con respecto a estos procesos, se destaca el impulso político y financiero tanto de los estados locales y los recursos públicos (Zarlenga, 2022) como de los organismos internacionales (Menchero, 2023). En línea con esto, algunos estudios señalan procesos de turistificación o gentrificación turística y sus vínculos con los cambios sociales y de usos del suelo en los centros históricos. Un trabajo reciente reseña críticamente las diversas modalidades de intervención en los centros históricos en ciudades latinoamericanas, enfatizando el propósito común de promover su reconversión a usos turísticos (Reyes-Aguilar *et al.*, 2021). Asimismo, estos dispositivos pueden orientarse explícitamente a la puesta en valor de áreas degradadas, como fue el caso de las Áreas de Renovación Urbana definidas en el Código de Planeamiento Urbano porteño del año 2000 (Rodríguez *et al.*, 2008). Tales planes e intervenciones suelen estar acompañados (y justificados) por argumentos de diferentes actores que versan sobre el carácter obsoleto, problemático o “vacío” de estos espacios urbanos, preparando discursivamente el terreno (valga la redundancia) para su renovación y cualquier efecto colateral que pueda ocasionarse, como el desplazamiento de población de bajos recursos (Gonzalez Redondo, 2020). Otra finalidad es la refuncionalización parcial o total de las tradicionales áreas centrales “de negocios” –en particular luego de la caída de actividad provocada por la pandemia de COVID-19– buscando promover en aquellas zonas usos residenciales, culturales, turísticos, entre otros (Marcús, 2018; Vázquez y Berardo, 2022).

Por otro lado, siguiendo una lógica de “clústeres” económicos –entrelazando la promoción de industrias estratégicas con la dimensión territorial–, estas estrategias pueden adoptar un carácter mixto y combinar elementos de desarrollo económico y reactivación territorial. Por ejemplo, un gran caudal de estudios recientes ha examinado la política de “Distritos Económicos” de la ciudad de Buenos Aires (Arqueros Mejica y Gonzalez Redondo, 2017; Goicoechea, 2018; Rosa, 2021; Thomasz, 2016; Toscani, 2020) o estrategias similares en otras ciudades del país (Vera, 2017), puntualmente en relación con los efectos territoriales que han desencadenado, como la acelerada valorización inmobiliaria. Estos dispositivos, junto con la inversión estatal tratada en el apartado anterior, se articulan y solapan en el territorio, a menudo orientados a crear un “buen clima de negocios” tendiente a incentivar la radicación de inversiones por parte de actores empresariales. Aunque el propósito de estas políticas puede ser muy concreto y explícito, las actitudes de los agentes empresariales frente a las mismas se ven condicionadas por una combinación de sus lecturas sobre las intervenciones en sí y sobre el territorio en el que se desenvuelven a la hora de evaluar cómo plantear su acción (Gonzalez Redondo, 2022).

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

El papel de la cultura también aparece con fuerza en los dispositivos estatales de (re) activación territorial. Diversas políticas de “regeneración urbana” en la región latinoamericana han integrado explícitamente elementos de la cultura material e inmaterial (Zarlenga, 2022). Dichas estrategias se han conjugado con procesos de renovación urbana y gentrificación, incorporando (selectivamente) aspectos de la cultura tales como la gastronomía, la música, las artes y artesanías, la arquitectura, e incluso la arqueología y las ruinas prehispánicas. Aunque estos procesos pueden entenderse en el contexto de la reorientación hacia el turismo previamente mencionada, en un sentido más amplio es posible sostener que tienen que ver con la transformación del espacio urbano en espacios de consumo, en particular un consumo orientado hacia los grupos de mayor poder adquisitivo (sean residentes o no de la zona). Por ejemplo, la promoción de la gastronomía –sobre todo lo *gourmet*, lo natural y lo “auténtico”– se persigue activamente al promover eventos y espacios destinados al consumo marcado por cierto carácter de clase social y distinción; en los últimos años abundan experiencias de incentivos a la industria gastronómica en diferentes ciudades argentinas (Ávalos y Pereyra, 2023; De Vita y Rosa, 2023; Ginga y Brizuela, 2017; Troncoso y Arzeno, 2021). En el caso de Buenos Aires, el patrimonio inmaterial del tango ha sido identificado como un recurso que ha sido (re)tomado y (re)valorizado en la transformación sociourbana de algunos barrios porteños (Carman, 2006; Gómez Schettini *et al.*, 2011; Kanai, 2014). Estos y otros mecanismos que intentan ligar la dimensión cultural del territorio a procesos de valorización simbólica y material en curso dotan de potencial a estos últimos gracias a los elementos intangibles y atractivos que aportan los primeros.

## El Estado como nexo en el complejo urbano financiero-inmobiliario y la gentrificación de la ciudad

La discusión anterior tuvo como propósito catalogar los diversos mecanismos que encarnan la gobernanza urbana neoliberal y revelar la complejidad y densidad de las intervenciones estatales en el espacio urbano tendientes a provocar procesos de renovación urbana y gentrificación. Es menester señalar que los mecanismos esbozados arriba no ocurren en un vacío ni ejercen sus efectos de manera aislada; es decir, solo se puede comprender la incidencia en el territorio de los diversos dispositivos de gentrificación liderada por el Estado si se considera tanto la articulación entre ellos como las características (sociales, morfológicas, relacionales) de espacios urbanos específicos. Por lo tanto, esta sistematización sirve como punto de partida para operacionalizar y captar aspectos medibles de este fenómeno, mapearlos en territorios específicos, y evaluar su interacción y efectos con técnicas cuantitativas y geoestadísticas. Dicho esto, el presente texto proporciona un marco conceptual operativo para abordar empíricamente la gentrificación liderada por el Estado, reconociendo la interconexión de estos dispositivos y su papel en la transformación de los paisajes urbanos.

Sin embargo, más allá del propósito de sistematizar y categorizar los dispositivos de gentrificación liderada por el Estado, surge otro interrogante al relacionarlos con la discusión teórica desarrollada en la primera parte del texto. Específicamente, ¿qué nivel de importancia merece el accionar estatal en las transformaciones urbanas más amplias, de las cuales la gentrificación es apenas una expresión? A nivel teórico, se reconoce la centralidad del capital en la transformación física y social de las ciudades en la actualidad, así como el posicionamiento de actores estatales en pos de promover

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

esto, pero hace falta prestar más atención a las maneras complejas y concretas en que el Estado funciona como un nexo fundamental en articular el complejo urbano inmobiliario-financiero. Si bien la reflexión crítica en torno a esta noción reconoce el rol preponderante del Estado, se precisan indagaciones más explícitas para comprender cómo los actores y agencias estatales tejen relaciones, normativas y condiciones para que esto se desarrolle. Por lo tanto, se cierra abriendo una hipótesis: el funcionamiento del complejo urbano inmobiliario-financiero se apoya en la existencia de otro “complejo”, un complejo urbano gubernamental-inmobiliario que sintetiza y expresa la fusión de los intereses de estos actores clave en la orientación del desarrollo urbano propio del momento neoliberal.

## Referencias bibliográficas

- » Aalbers, M. B. (2019). Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 110(1), 1–11.
- » Aalbers, M. B.; Fernández, R. y Wijburg, G. (2021). La financiarización de los bienes raíces. *Revista INVI*, 36(103), 215–234.
- » Añaños, M. C. (2020). Gentrificación e interrelación territorial: Efectos de Puerto Norte sobre el barrio Refinería (Rosario, Argentina). *Estoa*, 9(18), 57–66.
- » Apaolaza, R.; Blanco, J.; Lerena, N.; López-Morales, E.; Lukas, M. y Rivera, M. (2016). Transporte, desigualdad social y capital espacial: Análisis comparativo entre Buenos Aires y Santiago de Chile. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (56), 19–41.
- » Araque, A.; Cantor, L. y Moreno, P. (2022). Norma y precio del suelo urbano en la ciudad de Bogotá. *Revista EURE*, 48(143).
- » Arqueros Mejica, M. S. y Gonzalez Redondo, C. (2017). La política de distritos del sur de Buenos Aires: Una mirada en perspectiva. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (7), 7–29.
- » Atkinson, R. y Bridge, G. (Eds.). (2005). *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. Nueva York: Routledge.
- » Avalos, P. D. y Pereyra, A. S. (2023). La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: El corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuaderno Urbano*, 34(34), 161–184.
- » Baer, L. y D'Alessio, F. (2022). Subasta de inmuebles del Estado, selectividad de la obra pública y adecuación de la normativa urbana: Claves para pensar la política de suelo en Argentina y la Ciudad de Buenos Aires entre 2015 y 2019. *Medio Ambiente y Urbanización*, 96(1), 87–108.
- » Baer, L. y Del Río, J. P. (2021). Política urbana y gestión de suelo en la RMBA en la década del diez: Legislación urbana, subasta de inmuebles públicos y acceso al hábitat digno. *Punto Sur*, (4), 164–184.
- » Barenboim, C. A. (2019). Normativa urbana y sus efectos en la constructibilidad: La implementación del nuevo Código Urbano en la ciudad de Rosario. *AREA*, 25(2), 1–18.
- » Berardo, M. D. (2023). El control urbano y la política de humanización del espacio público en la ciudad de Buenos Aires (2007-2019): Un diálogo entre los estudios urbanos y los estudios del control social. *Delito y Sociedad*, (55), e0084.
- » Blanco, J. y Apaolaza, R. (2016). Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. *Revista INVI*, 31(88), 73–98.
- » Blanco, J.; Bosoer, L. y Apaolaza, R. (2014). Gentrificación, movilidad y transporte: Aproximaciones conceptuales y ejes de indagación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 41–53.
- » Boito, M. E. y Pereyra, A. S. (2016). Embellecimiento estratégico en la ciudad de Córdoba: Continuidades, tensiones y rupturas en las prácticas del habitar en el barrio Güemes (2000-2014). *Estudios Socioterritoriales*, (19), 13–29.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

- » Brites, W. F. (2010). Transformación urbana y periferización: La experiencia de los conjuntos habitacionales de población relocalizada. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, (13), 219–237.
- » Carman, M. (2006). *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Buenos Aires: Paidós.
- » Carrión, F. (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina*. Quito, Ecuador: Ministerio de Cultura.
- » Christophers, B. (2020). *Rentier capitalism: Who owns the economy, and who pays for it?* Londres: Verso.
- » Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification – a political challenge. En R. Atkinson y G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism* (pp. 261–269). Nueva York: Routledge.
- » Contreras, Y.; Lulle, T. y Figueroa, Ó. (Eds.). (2016). *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿procesos de gentrificación?* Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- » Cuenya, B. (2004). Grandes proyectos y teorías sobre la nueva política urbana en la era de la globalización. Reflexiones a partir de la experiencia de la ciudad de Buenos Aires. En B. Cuenya, C. Fidel y H. Herzer (Eds.), *Fragmentos sociales: Problemas urbanos de la Argentina* (pp. 89–110). Buenos Aires: Siglo XXI.
- » Cuenya, B. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metrópole*, 13(25), 185–212.
- » Cuenya, B.; Novais, P. y Vainer, C. (Eds.). (2012). *Grandes proyectos urbanos: Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- » De Mattos, C. A. (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito, Ecuador: OLACCHI.
- » De Vita, M. S. y Rosa, P. C. (2023). El proceso de patrimonialización de El Patio de los Lecheros: Cultura y consumo gastronómico como modo de gestión público-privada del espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (19), 1–22.
- » Del Río, J. P.; Vértiz, F. y Ursino, S. (2014). La acción pública en el espacio urbano. Debates y reflexiones en torno a la noción de política urbana. *Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), 76–86.
- » Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1–18.
- » Delgadillo, V.; Díaz Parra, I. y Salinas, L. (Eds.). (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, Instituto de Geografía.
- » Di Virgilio, M. M. y Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), 12–23.
- » Díaz, M. P.; Zapata, M. C.; Aguilar, D.; Fernández, O. y Quiroga, A. A. (2019). ¿Normativa urbana para quién?: El caso del nuevo barrio Parque Donado Holmberg, Ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Estudios Socioterritoriales*, (25), e016.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

- » Díaz-Parra, I. (2021). Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America. *Progress in Human Geography*, 45(3), 472–488.
- » Feld, N. (2021). Actores y procesos en los convenios urbanísticos para Puerto Norte en Rosario. Notas sobre lo público y lo privado. *Cuaderno Urbano*, 31(31), 9–34.
- » Freire Santoro, P. y Rolnik, R. (2017). Novas frentes de expansão do complexo imobiliário-financeiro em São Paulo. *Cadernos Metrópole*, 19(39), 407–431.
- » Gargantini, D. M.; Peresini, N. V. y Cerrezuela, M. (2021). Condiciones y capacidades político-institucionales para la gestión del suelo a través de convenios urbanísticos en ciudades argentinas. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 14, a31.
- » Ginga, L. N. y Brizuela, F. (2017). Iniciativas escenográficas en Rosario: Lo cool como tecnología de gobierno de subjetividades urbanas. *Revista INVI*, 32(91), 163–187.
- » Goicoechea, M. E. (2018). ¿Desarrollo en el sur de Buenos Aires? Renovación urbana y valorización inmobiliaria. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 9–16.
- » Gómez Schettini, M.; Almirón, A. y González Bracco, M. (2011). La cultura como recurso turístico de las ciudades: El caso de la patrimonialización del tango en Buenos Aires, Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 20(5), 1027–1046.
- » Gonzalez Redondo, C. (2020). El vaciamiento que antecede la renovación. Reflexiones a partir del proyecto del distrito gubernamental en el sur de la ciudad de Buenos Aires. *Territorios*, (42), 1–22.
- » Gonzalez Redondo, C. (2022). Alcances y límites de la gobernanza urbana: Incentivos públicos y estrategias empresariales en los distritos de la ciudad de Buenos Aires. *Revista EURE*, 48(145), 1–21.
- » Guevara, T. A. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. México: INFONAVIT-UNAM.
- » Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17.
- » Hernández Trejo, F. J. y Figueroa Noguez, G. (2020). Flexibilización de instrumentos de desarrollo urbano. Un reflejo del proceso de transición de la planeación urbana en México. *Cardinalis*, (14), 108–136.
- » Herzer, H. (Ed.). (2008). *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- » Hidalgo, R. y Janoschka, M. (Eds.). (2014). *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- » Jajamovich, G. (2018). *Puerto Madero en movimiento: Un abordaje a partir de la circulación de la Corporación Antiguo Puerto Madero (1989-2017)*. Buenos Aires: Teseo.
- » Janoschka, M. y Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En J. J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos: Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82–104). Madrid: Catarata.



Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

- » Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- » Kanai, M. (2014). Buenos Aires, capital of tango: Tourism, redevelopment and the cultural politics of neoliberal urbanism. *Urban Geography*, 35(8), 1111–1117.
- » Kozak, D. y Feld, N. (2018). Grandes Proyectos Urbanos y su relación con la ciudad: El caso de Puerto Norte (Rosario, Argentina). *Revista EURE*, 44(133), 187–210.
- » Lees, L.; Shin, H. B. y López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. Cambridge: Polity Press.
- » Lees, L. y Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *Urban Studies*, 45(12), 2379–2384.
- » Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. K. (2008). *Gentrification*. Nueva York: Routledge.
- » Logan, J. R. y Molotch, H. L. (1987). *Urban fortunes: The political economy of place*. Berkeley, EE. UU.: University of California Press.
- » López, M. D. (2018). Reconversión urbana desde las políticas estatales. La Plata, Argentina (2007-2015). *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 63–72.
- » López-Morales, E. (2015). Gentrification in the global South. *City*, 19(4), 564–573.
- » López-Morales, E. y Gasic Klett, I. (2021). El complejo urbano financiero inmobiliario en América latina. Introducción. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 25(1).
- » López-Morales, E.; Ruiz-Tagle, J.; Santos Junior, O. A.; Blanco, J. y Salinas Arreortua, L. (2021). State-led gentrification in three Latin American cities. *Journal of Urban Affairs*, 45(8), 1397–1417.
- » López-Morales, E.; Sanhueza, C.; Espinoza, S. y Órdenes, F. (2019). Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: Un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. *Revista EURE*, 45(136), 113–134.
- » López-Morales, E.; Shin, H. B. y Lees, L. (2016). Latin American gentrifications. *Urban Geography*, 37(8), 1091–1108.
- » Maidana, E. y Millán, M. del R. (2009). Resonancias mediáticas de transformaciones urbanas en Posadas, Misiones. *Cuaderno Urbano*, (8), 117–136.
- » Marcús, J. (2018). Los impactos sociales de la transformación del espacio público (Ciudad de Buenos Aires, 2007-2017). *Revista Nodo*, 12(24), 8–20.
- » Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- » Menazzi, L. (2022). Acerca de las políticas urbanas. Definiciones, reflexiones y herramientas para el análisis. *Revista Perspectivas de Políticas Públicas*, 11(22), 479–501.
- » Menchero, M. (2023). Financiación y cooperación internacional en el patrimonio cultural inmueble de los centros históricos coloniales latinoamericanos. *Revista EURE*, 49(146), 1–22.
- » Mignaqui, I. (2010). La corporación Buenos Aires Sur, una estrategia de desarrollo inconclusa. En M. Gutman (Ed.), *Argentina: Persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas* (pp. 283–326). Quito, Ecuador: OLACCHI.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

- » Morgani, R. y Rizzo, P. (2014). *Urbanismo neoliberal y conflictos urbanos en Mendoza: ¿Renovación urbana o gentrificación en los terrenos del Ferrocarril?* Guaymallén, Argentina: Qellqasqa.
- » Mosciaro, M. (2021). O complexo imobiliário/financeiro no Brasil e na Itália: Ferramentas para a produção financeirizada do espaço urbano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 25(1).
- » Navatta, J. (2019). Espacio urbano y extractivismo en América Latina: ¿Un nuevo patrón de desarrollo o más dependencia? El caso de la Ciudad de Buenos Aires (2006-2018). *Revista Estado y Políticas Públicas*, VII(12), 73–96.
- » Novais, P. (2010). *Uma estratégia chamada “planejamento estratégico”: Deslocamentos espaciais e atribuições de sentido na teoria do planejamento urbano*. Río de Janeiro: 7 Letras.
- » Olmedo, M. R. y Rus, M. F. (2020). Entre gallos y medianoche. Legislaciones urbanas recientes en Corrientes y Resistencia, Argentina. *PENSUM*, (6), 84–98.
- » Ortiz Narvaja, M. (2022). Las caras visibles de un Mercado. Día y noche en el Mercado Norte. *Vivienda y Ciudad*, (9), 104–122.
- » Peinado, G.; Barenboim, C.; Lagarrigue, P. y Nicastro, M. (2022). Los convenios urbanísticos como instrumento de política pública y motorizador de inversiones en la Ciudad de Rosario (Argentina). En M. C. Cravino (Ed.), *Derecho a la ciudad en América Latina. Tomo 2: Políticas públicas, reforma urbana y mercado del suelo* (pp. 213–234). Los Polvorines, Argentina: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- » Peresini, N. (2022). El proceso de neoliberalización en la gestión urbana local y la institucionalización de Convenios Urbanísticos. ¿De la mercantilización a la captura del marco regulatorio urbano? En P. Pérez y M. C. Rodríguez (Eds.), *Las políticas neoliberales y la ciudad en América Latina: Desafíos teóricos y políticos* (pp. 165–192). Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Instituto de Investigaciones Gino Germani.
- » Pereyra, A. S. (2021). La (re)producción del capital y el impacto en el suelo urbano. El caso barrio Güemes, Córdoba (Argentina). *Revista de Direito da Cidade*, 13(3), 1357–1372.
- » Pérez, V. I.; Cortizo, D. y Frediani, J. C. (2022). Normativa urbana y aumento del valor del suelo en el desarrollo de la ciudad. Análisis del caso de La Plata desde un enfoque estructuralista. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 25(1), 43–66.
- » Pérez, P. (2022). Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: Mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario. *Territorios*, (46), 1–20.
- » Privitera Sixto, M. R. (2020). Operaciones de gobernanza urbana en el sur “más vulnerable” de la Ciudad de Buenos Aires. Comuna 8, la producción de nuevas “oportunidades” y viejas desigualdades. *Revista EURE*, 46(138), 117–137.
- » Ramírez Velázquez, B. R. (2017). La ciudad gentrificada: Del proceso a la adjetivación. En D. Hiernaux-Nicolas y C. I. González-Gómez (Eds.), *La ciudad latinoamericana a debate: Perspectivas teóricas* (pp. 219–249). Querétaro, México: Universidad Autónoma de Querétaro, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales.
- » Reyes-Aguilar, A.; Rosas-Ferrusca, F.; Pérez-Ramírez, C. y Calderón-Maya, J. (2021). Intervención urbana y desarrollo turístico: Propuesta de un modelo de análisis en Centros Históricos. *Revista EURE*, 47(141), 71–93.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

- » Rodríguez, C.; Bañuelos, C. y Mera, G. (2008). Intervención—No intervención: Ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires. En H. Herzer (Ed.), *Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* (pp. 45–96). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- » Rodríguez, G. y Cuenya, B. (2018). Derivaciones del gran proyecto Puerto Norte en el barrio Refinería de la ciudad de Rosario, Argentina, 2001-2010. *Papeles de Población*, 24(96), 255–286.
- » Rodríguez, G. M. (2021). Grandes Proyectos Urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991-2010. *Revista de Urbanismo*, (45), 67–86.
- » Rodríguez, G. M. (2021). Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991–2010). *Revista EURE*, 47(142), 73–96.
- » Rodríguez, M. C. y Di Virgilio, M. M. (2014). Ciudad de Buenos Aires: Políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, 6(2), 323–347.
- » Roldán Villanueva, O. A. (2017). Gentrificación en centros históricos: Una discusión conceptual. *Devenir - Revista de estudios sobre patrimonio edificado*, 4(7), 69–82.
- » Rosa, P. (2021). Ser Distrito: Transformaciones y visiones en torno al Distrito de Diseño en la ciudad de Buenos Aires. *Cartografías del Sur. Revista de Ciencias, Artes y Tecnología*, (14), 227–243.
- » Rosanovich, S. A. y Di Giovambattista, A. P. (2019). Inversión pública y plusvalías urbanas. Análisis espacial y efectos no lineales de la proximidad de la red de subterráneos sobre los precios de la vivienda en Buenos Aires. *Revista Transporte y Territorio*, (20), 307–337.
- » Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757.
- » Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139–155.
- » Socoloff, I. (2015). Capital inmobiliario-financiero y articulaciones público-privadas: Consideraciones a partir del centro comercial Abasto de Buenos Aires. *Ciudades*, 27(106), 10–19.
- » Socoloff, I.; Camji, N.; Montagna, F.; Peralta, M. A. y Sahakian, Y. L. (2020). Estrategias de disposición del suelo público: Mercantilización e inflexiones del neoliberalismo urbano en Ciudad de Buenos Aires (2015-2018). *Territorios*, (43), 1–24.
- » Stein, S. (2019). *Capital city: Gentrification and the real estate state*. Londres: Verso.
- » Stone, C. N. (1989). *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*. Lawrence, EE. UU.: University Press of Kansas.
- » Teixeira, E. T. (2020). Gentrificação na América Latina: Rumos do Debate e Traços Distintivos do Fenômeno no Continente. *Espaço Aberto*, 10(1), 7–24.
- » Thomasz, A. G. (2016). Los nuevos distritos creativos de la ciudad de Buenos Aires: La conversión del barrio de La Boca en el "Distrito de las Artes." *Revista EURE*, 42(126), 145–167.

Los dispositivos de la gentrificación liderada por...  
JOSEPH PALUMBO

- » Thomasz, A. G. (2022). Autonomía, ciudadanía y participación: Un estudio etnográfico sobre la Reforma del Código Urbanístico y el Código de Construcción de la Ciudad de Buenos Aires. *Cuaderno Urbano*, 32(32), 89–109.
- » Toscani, M. P. (2020). Entre la “extensión de Puerto Madero hacia el sur” y el Distrito de las Artes: Renovación urbana, desplazamientos y organización colectiva en el barrio de La Boca. En B. Cuenya, P. Elinbaum y A. Ziccardi (Eds.), *Grandes Proyectos Urbanos: Conceptos clave y casos de estudio* (pp. 179–206). México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- » Troncoso, C. A. y Arzeno, M. (2021). Polos, ferias y mercados: Geografía del consumo gastronómico en Buenos Aires (Argentina). *Revista Universitaria de Geografía*, 29(2), 95–132.
- » Valenzuela Aguilera, A. (2023). *The Financialization of Latin American Real Estate Markets: New Frontiers*. Nueva York: Routledge.
- » Valle, M. M. (2021). Globalizing the Sociology of Gentrification. *City & Community*, 20(1), 59–70.
- » Vasquez Duplat, A. M. (Ed.). (2017). *Extractivismo urbano: Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo.
- » Vázquez, D. E. (2021). Merecer los espacios públicos de calidad: El derecho a la ciudad y la humanización del espacio en los barrios centrales e históricos de Buenos Aires (2007-2019). *Proyección. Estudios Geográficos y de Ordenamiento Territorial*, 15(29), 218–252.
- » Vázquez, D. E. y Berardo, M. D. (2022). ¿Hay un modelo urbanístico poscovid? La pandemia como catalizadora de transformaciones urbanas en Buenos Aires. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (75), 57–80.
- » Vera, P. (2017). Procesos de recualificación urbana e imaginarios de la innovación. El caso de Rosario, Argentina. *Revista EURE*, 43(129), 209–234.
- » Weber, R. (2002). Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. *Antipode*, 34(3), 519–540.
- » Zarlenga, M. (2022). Políticas de regeneración urbana a través de la cultura en ciudades latinoamericanas. *Revista EURE*, 48(144), 1–21.

**Joseph Palumbo / j.palumbo@conicet.gov.ar**

Sociólogo (Roosevelt University, Chicago), magíster en Políticas Sociales (Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires) y candidato a doctor en Ciencias Sociales (UBA), es becario doctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas con sede de trabajo en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR/ CONICET), Buenos Aires, Argentina.