

## **Citar:**

Añaños, María Celina (2015). Barrio Refinería y Puerto Norte, Rosario, cambio social e identificación de procesos de gentrificación. Ponencia presentada en XIII Jornadas Argentinas de Estudios de Población, Salta, 16-18 de septiembre.

## **Barrio Refinería y Puerto Norte, Rosario, cambio social e identificación de procesos de gentrificación**

**Añaños, María Celina, Centro de Investigaciones en Políticas Públicas y Sociedad-  
Universidad Nacional de Rosario, ananosmariacelina@gmail.com**

## **Resumen**

El trabajo presenta resultados de la exploración de datos censales, a nivel de radios, sobre características socio demográficas de la población del barrio Refinería de la ciudad de Rosario, en tres momentos en el tiempo (1991, 2001 y 2010). Procuramos con ello generar una base de información en vistas a identificar posibles procesos de cambio social y físico en el barrio y su relación con el emprendimiento inmobiliario Puerto Norte que se desarrolla en sus bordes. En él se están construyendo torres de vivienda, oficinas y equipamientos dirigidos a sectores sociales de altos recursos. Dada la excepcional ubicación de Refinería respecto a Puerto Norte nos planteamos como hipótesis de trabajo que la alta calificación del entorno ejercerá sobre el barrio un proceso de revalorización inmobiliaria conducente al desplazamiento de parte de su población, particularmente la de menores recursos económicos. El cambio socio- espacial que nos planteamos captar es identificado en la literatura como proceso de gentrificación.

Los censos, aun con sus grandes limitaciones para el estudio de estos tipos de cambios sociales, aportó pistas interesantes para nuestro objetivo. Pero los procesos de gentrificación exigen datos más cercanos y fundamentalmente de los movimientos de entrada y salida de población en un área. Para avanzar en su captación es por lo tanto indispensable contar con fuentes ad hoc.

## **Introducción**

El trabajo<sup>1</sup> presenta resultados de la exploración de datos censales sobre características socio demográficas de la población del barrio Refinería de la ciudad de Rosario, en tres momentos en el

---

<sup>1</sup> Los resultados son una parte de la investigación Renovación urbana y cambio social , Proyecto de Investigación y Desarrollo (PID 152), acreditado ante la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional de Rosario, llevado a cabo entre 2010 y 2013, bajo la dirección de la autora.

tiempo (1991, 2001 y 2010). Procuramos con ello generar una base de información en vistas a identificar posibles procesos de cambio social y físico en el barrio y su relación con el emprendimiento inmobiliario Puerto Norte que se desarrolla en sus bordes. Puerto Norte se extiende sobre casi 100 hectáreas de tierras desafectadas de actividades productivas y de comunicación (puerto; ferrocarril; silos), de gran valor económico por su proximidad respecto al centro de la ciudad y por encontrarse, aproximadamente la mitad de la superficie sobre la costa del río Paraná. En él se están construyendo torres de vivienda, oficinas y equipamientos de distinto tipo (hoteles, comercios, salas de reunión), dirigido a sectores sociales de altos recursos. Las obras se iniciaron en 2004 y se espera concluir las hacia inicios de la segunda década. Refinería, por su parte, fue históricamente un lugar de residencia de obreros y actualmente de sectores sociales de recursos bajos y medios-bajos, en el que predominan las viviendas individuales, en su mayoría desarrolladas en planta baja y también contiene un asentamiento de población sobre terrenos fiscales y una pequeña cantidad de viviendas con problemas dominiales. Dada la excepcional ubicación de Refinería respecto a Puerto Norte nos planteamos como hipótesis de trabajo que la alta calificación del entorno ejercerá sobre el barrio un proceso de revalorización inmobiliaria conducente al desplazamiento de parte de su población, particularmente la de menores recursos económicos (inquilinos, habitantes en situación de ocupación irregular de viviendas o terrenos, etc.).

El cambio socio-espacial que nos planteamos captar es identificado en la literatura como proceso de gentrificación y fue nuestra intención inscribir el trabajo en esa problemática, no sin pasar antes por una reflexión sobre su pertinencia.

El trabajo dedica el primer apartado a esta reflexión mediante la cual nos introducimos en la problemática de la gentrificación así como su debate actual, identifica los atributos de este tipo de proceso y avanza distintas metodologías para su análisis. En el segundo apartado presentamos el operativo Puerto Norte y el área de estudio en el barrio Refinería y en el tercero los resultados del análisis. A modo de cierre hacemos una valoración del aporte y las limitaciones de los censos para el estudio de la gentrificación.

### **La problemática de la gentrificación, hitos de su desarrollo**

Gentrificación es un neologismo, a su vez trasladado del neologismo inglés *gentrification*, derivado de *gentry*, que designa principalmente a la pequeña nobleza terrateniente en Inglaterra.

Es casi un paso obligado citar a Ruth Glass como la creadora del término para denominar el proceso de cambio social producto de la renovación de viviendas de barrios populares en Londres, en los años 60 y su ocupación por sectores de la clase media. Desde una perspectiva marxista, se designaba así el fenómeno de desplazamiento de población de bajos recursos económicos de ciertas áreas de la ciudad, revalorizadas por la renovación de sus inmuebles, por una clase social de mayores recursos. Si bien se han propuesto substitutos al término, tales como «aburguesamiento», «elitización» o «aristocratización» (Mathema, 2013; García Herrera, 2001), estos no han conseguido desplazarlo.

La investigación sobre gentrificación tienen una larga tradición en Europa y América del Norte (Canadá y EUA) y el debate conceptual ha sido igualmente desarrollado en ese contexto (Slater, 2009; Criekingen, 2008; Hammet, 1997; Marcuse, 1985; Redfern, 2003; Smith, 2002). Mientras que gentrificación fue desde los años sesenta un término propio del contexto anglosajón, en Francia y hasta más recientemente, se la refería como renovación urbana y cambio social<sup>2</sup> (Fijalkow y Préteceille, 2006).

Como sintetiza Cherval (2012), la investigación sobre la problemática de la gentrificación fue pasando por distintas etapas. En los años 1970-1980 se teorizó sobre el fenómeno. En la década siguiente se desarrollan los dos principales enfoques teóricos sobre sus causas. Neil Smith se constituye en el referente de la gentrificación en tanto juego de intereses económicos, de inversores privados y el estado, para recuperar y renovar viviendas en los centros urbanos a fin de producir oferta de viviendas de lujo, e instala el concepto de *rent gap* o renta diferencial entre la actual y la potencial especulada. David Ley se posiciona desde una perspectiva cultural e individual, basada en el surgimiento de un nuevo gusto de sectores de clase media por residir en centro urbano y en espacios renovados, él abre asimismo a la identificación de los grupos sociales en su interior: mujeres activas a cargo de hogares monoparentales y población gay. Es decir, plantea la dimensión demográfica del fenómeno y su relación con cambios en la familia, el estatuto económico de la mujer y las nuevas identidades sexuales. En la actualidad el debate alrededor de estas dos posiciones parece haber entrado en una fase de conciliación que permite una comprensión más completa de las distintas dimensiones del proceso.

---

<sup>2</sup> Nuestro primer acercamiento a la problemática se hizo en Europa con el trabajo *Luttes urbaines à Bruxelles: l'Atelier de Recherche et d'Action Urbaine et le Comité d'Action des Marolles (1968-1978)*, Diplôme de l'EHESS, Paris, Francia, 1981, si bien el estudio se planteaba en términos de renovación urbana llevaba implícita la problemática de la gentrificación.

Luego de la recesión de los años noventa se pensaba que el proceso de gentrificación en los países del Norte había llegado a su fin. Sin embargo este retomó su curso, generalizándose bajo nuevas condiciones, no solo en esos contextos sino también en nuevos países. La comprensión de lo urbano como parte del fenómeno de la globalización y de nuevas formas de intervención del Estado en el espacio físico corrió la mirada de la gentrificación en tanto que acciones individuales de sectores de clase media ubicando al estado entre los principales actores de la misma a través de la política urbana e instrumentos de planificación de la ciudad en interacción con el sector financiero inmobiliario privado (Lee, Slater & Wyly, 2013).

Los estudios sobre la gentrificación son por el contrario muy jóvenes en América Latina (Vignoli, 2009; Arreartua, 2013; Casgrain y Janoschka, 2013; Gomez Schettini, 2004) ligado, en parte, a que los procesos urbanos generadores de gentrificación, tales como las operaciones urbanas del tipo de Puerto Norte o Puerto Madero en Buenos Aires, son también fenómenos muy actuales y acotados a algunas ciudades importantes. Aún así ya hay en Argentina trabajos que aportan al desarrollo del conocimiento local (Amado, 2014; Boldrini y Malizia, 2014), entre los que se destaca el trabajo coordinado por Herzer (2008) sobre los procesos de transformación de barrios de la zona Sur de Capital Federal.

Recientemente se ha desarrollado una importante corriente de investigación que aborda la problemática de la gentrificación en el contexto latinoamericano y España (Janoschka, Sequera y Salinas, Luis, 2013), encontrando especificidades que no se dan en el mundo anglosajón y que promueven una “geografía de la gentrificación”, convocatoria lanzada por Lees (2012) para aportar a nuevos desarrollos teóricos y al conocimiento de las experiencias en el *Sur*, a fin de ampliar el marco conceptual y empírico originario de los países del *Norte* desarrollado. Esta corriente de pensamiento es sostenida por el proyecto multicéntrico *Contested Cities* (<http://contested-cities.net/>), que plantea “descolonizar” la investigación de la fuerte influencia anglosajona y aportar a nuevos desarrollos teóricos que amplíen el marco conceptual y el conocimiento empírico de la geografía de la gentrificación bajo la evidencia de que actualmente el fenómeno de gentrificación se extendió a numerosos países (Lees, 2012). Es decir, allí donde gobiernos locales implementan políticas urbanas enmarcadas en objetivos de planificación estratégica con intenciones de insertar su territorio en las llamadas ciudades globales, como es el caso de Rosario (Betancour, 2014).

Pero la posibilidad de extender la aplicación del concepto de gentrificación a otros contextos es asimismo muy cuestionada (Maloutas, 2013), así como su utilidad para comprender las transformaciones urbanas o los procesos sociales en la ciudad. Según Maloutas, el principal argumento en contra es sobre el concepto mismo, al cual considera de alcance medio, muy dependiente de la causalidad contextual, ante lo cual considera que los esfuerzos tendientes a simplificar su definición y extender su aplicación no son válidos porque está atado a los fenómenos experimentados en las metrópolis anglo – americanas. En síntesis, Maloutas (2011: 34), considera que la gentrificación siguió un modelo explicativo monocausal basado en mecanismos de mercado y políticas neoliberales, mientras el resto de los parámetros contextuales se dan por implícitos y que ese contexto de dependencia se invisibiliza crecientemente debido a su carácter hegemónico por lo que, probablemente no es adecuado que “viaje”<sup>3</sup> alrededor del mundo tal como lo hace actualmente. Desde nuestra perspectiva entendemos que son justamente esos dos elementos: los mecanismos de mercado y el libre juego que gozan en economías liberales capitalistas, o sea los países que funcionan bajo esa lógica política - económica, los que sostienen la posibilidad del “viaje” a otras geografías y que validan el uso del concepto por fuera de lo local.

Consideramos así que la perspectiva de la gentrificación es útil y válida en nuestro trabajo al menos en tres sentidos. Porque entendemos que en Refinería se abren procesos que seguirán un patrón de gentrificación del tipo originariamente experimentado en países del norte, en tanto instalación progresiva de nuevos sectores sociales y desplazamiento de la población de menores recursos vía distintos mecanismos, los cuales son nuevos en la región y necesitan ser observados.<sup>4</sup>

Porque en el barrio, de acuerdo al nuevo plan urbano de la ciudad (Municipalidad de Rosario, 2011), el estado municipal estableció una normativa dirigida al sector inmobiliario privado para regular las nuevas construcciones pero sin instrumentos hasta el momento para favorecer la permanencia de la población residente de menores recursos, lo cual es un indicador del carácter social de la política urbana en curso.<sup>5</sup> Porque el término apunta directamente a designar el

---

<sup>3</sup> Las comillas son nuestras.

<sup>4</sup> A lo que debemos agregar que este proceso de cambio social se diferencia del desplazamiento de población por erradicación de asentamientos y villas, corrientes en nuestra realidad local, aunque ambos procesos realimenten la fragmentación social en el espacio urbano.

<sup>5</sup> Cabe avanzar que persiste indefinido el destino que tendrán unas cien familias que ocupan tierras públicas en un pequeño sector enclavado entre Refinería y Puerto Norte.

resultado social que produce la gentrificación en situaciones de gran desigualdad social. O sea, el concepto tiene el atributo de transmitir un claro contenido de clase. Y probablemente, como señalan varios autores, es la razón de la reluctancia que genera el término entre los agentes del capital inmobiliario y los responsables de las políticas públicas en el espacio urbano.

### **Medición y observación de los procesos de gentrificación, metodologías posibles**

La gentrificación comprende procesos complejos, en parte re combinados entre sí y produce efectos en distintos planos cuya observación y medición conllevan desafíos metodológicos importantes. Nos introduciremos en dos de esos planos, el social y el físico, que se relacionan directamente con el enfoque de nuestro trabajo.

Marcuse (1985), identifica que lo esencial del fenómeno de gentrificación es el “desplazamiento” de una población por otra y otorga a los cambios físicos un lugar menos relevante. En ese sentido, cuando operacionaliza el concepto de gentrificación identifica las características sociales de los gentrificadores y las de la población afectada por la gentrificación, Si bien algunas tienen validez local (específicamente la cuestión étnica), las que propone (jóvenes, profesionales/técnicos/ejecutivos, alto nivel de instrucción y de ingresos *versus* ancianos, bajos ingresos, obreros, minoridad étnica y pobre), combinadas con otras reconocidas en la investigación más actual (ver Herzer, 2008: 38-40), aporta el marco de referencia para la construcción de indicadores de la gentrificación. Marcuse (1985: 205-206) desarrolla asimismo definiciones operacionales del desplazamiento: 1- Directo por razones físicas o económicas; 2- En cadena por el deterioro urbano y el incremento de las rentas ; 3- Exclusionario cuando las ofertas inmobiliarias son inaccesibles; 4- Por presiones dado el encarecimiento del costo de vida. El autor desarrolla los requerimientos de datos según la intención del análisis y plantea como fuente posible el uso de información censal a nivel de radios.

De acuerdo a los estudios empíricos revisados hasta el momento, que se propusieron analizar los desplazamientos en países del Norte (Atkinson, 2000; van Criekingen, 2008; Freeman y Braconi, 2004), la medición permanece fuertemente dependiente de fuentes secundarias, censales e intercensales. Y, aun cuando se cuenta con datos sobre movimientos interurbanos por radios censales, este tipo de fuente presenta serias limitaciones para una medición fina y completa, dado que dejan fuera del análisis la parte de población que sale definitivamente de las áreas de estudio.

---

Otra limitación de estos estudios es que producen resultados sobre procesos de gentrificación concluidos y no sobre la dinámica en tiempo real. Comparativamente con los países del Norte, el estudio de los desplazamientos a nivel latinoamericano permanece aun estado de desafío (Delgadillo, 2015) dado que, como se comprende, en la región la disponibilidad de fuentes aptas es altamente insuficiente (Vignoli, 2009). Sin embargo la oportunidad de usar las fuentes secundarias disponibles como los censos y explotar la información a nivel de radios es esencial. En cuanto al plano físico, aun con las reserva que plantea Marcuse (1985), la búsqueda de indicadores es probablemente un recurso insoslayable para la observación de un proceso de gentrificación dado que el cambio de calidad y estética de las viviendas y desarrollo de nuevos servicios que acompañan la recalificación social de un espacio (bares, comercios, servicios en general) tienen un alto grado de visibilidad y permiten la observación directa, por lo cual es también una metodología a seguir. Para ello hay distintas alternativas, tales como la visualización de los cambios a partir de fotos (Krase, 2007); la explotación de nuevos recursos tecnológicos de las Tics, como Google Street View<sup>6</sup> que, integrado con datos censales y otras fuentes, aportan estimaciones sobre trayectorias de gentrificación (Hwang y Sampson, 2014) y métodos basados en combinación de información cualitativa y cartografía infra municipal de información de radios censales (Rubiales Pérez, 2014).

### **Nuestro enfoque metodológico y fuentes de datos**

Desde el primer momento que nos propusimos evaluar los efectos de Puerto Norte sobre Refinería no perdimos de vista que estábamos ante un proceso en el que muchas de las facetas del impacto que nos planteamos conocer, no solo serán observables en el largo plazo, sino que exigen datos específicos y complejos. Esto nos llevó a escoger una aproximación esencialmente exploratoria y holística, asentando resultados a proseguir en futuras investigaciones y recurriendo, en la medida que fue posible, a fuentes estadísticas censales y a estrategias de investigación cualitativa. También sabíamos desde el inicio que los censos argentinos son absolutamente “ciegos” para captar los desplazamientos intraurbanos, por lo que prestamos especial atención a los datos que aportaba la observación sobre el cambio físico a fin de tentar, en un futuro no muy lejano, una ronda de entrevistas a residentes que aparentemente son actores del proceso de gentrificación.

---

<sup>6</sup> Rosario cuenta con Google Street View desde 2013 y su explotación no fue posible en el actual trabajo.

Para el seguimiento de los cambios urbanos por observación se organizaron recorridos del área de estudio en distintos momentos a lo largo de cuatro años. Los recorridos permitieron hacer un registro del equipamiento del barrio y de movimientos inmobiliarios. Este registro constituyó la referencia de base para evaluar la existencia de cambios al cierre de la investigación. La observación comprendió también el registro de impresiones sobre el tipo edilicio predominante y la dinámica de la vida cotidiana en el barrio en distintos momentos y situaciones (días hábiles; fin de semana y feriados).

La información estadística proviene de los tres últimos censos nacionales (1991; 2001 y 2010) y se trabajó a nivel de radios censales. Esta fue facilitada por el Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC)<sup>7</sup>. A partir de esa información se buscó trazar un panorama descriptivo de la evolución de la población total del barrio; su distribución por edad y sexo (pirámides de edad) y otras características socio-económicas. También se reunió información estadística, basada en el censo 2001 y disponible en el sitio de la Municipalidad de Rosario, en la ventana Infomapas (<http://infomapa.rosario.gov.ar/emapa/mapa.htm>), para reconocer diferenciales sociales dentro del área del barrio Refinería e identificar las zonas con población más vulnerable y expuesta a posibles desplazamientos.

### **Presentación del operativo Puerto Norte y definición del área de observación en Refinería**

El operativo Puerto Norte se estructuró en dos fases. La primera fase se inició en 2001 y comprendió la construcción del Shopping Alto Rosario y el Parque Scalabrini Ortiz en terrenos del ONABE. La segunda fase, denominada Plan Especial Puerto en el nuevo código urbano municipal, se la lleva adelante en el marco del *Plan Especial 2º Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz: Puerto Norte* (Ordenanza Básica N° 7.892 aprobada en el año 2004). Este comprende un plan de intervención en siete sectores o Unidades de Gestión. La concreción de esta segunda fase tiene distintos grados de avance y se estima que llevará todavía una década concluirlo.<sup>8</sup> El área del barrio Refinería sobre la que centramos la observación está

---

<sup>7</sup> Agradecemos por este medio la gran generosidad y eficiencia de la Lic. Nora Daruich para proveernos la información requerida.

<sup>8</sup> Puerto Norte ocupa un lugar destacado en el Plan Estratégico Rosario (Municipalidad de Rosario, 2009). Forma parte de los proyectos del Frente Costero, uno de los cinco planes maestros que orientan la estrategia general de transformación de Rosario y su área metropolitana, cuya concreción se basó en una articulación de inversión privada y planificación pública (Scarpacci, 2013). En el plano económico, esta alianza público-privada es una fuente

delimitada por el Blv. Avellaneda, la Av. Cándido Carballo, la calle Junín y la Av. Francia. Esta comprende 30 manzanas (Imagen 1).

**Imagen 1:** Las 7 Unidades de Gestión de Puerto Norte y nuestra área de observación del barrio Refinería (sector en amarillo). En los bordes del área están marcadas las alturas máximas permitidas por la normativa urbana (Ordenanza n° 8980/12)



## Resultados

### Los cambios entre 2009 y 2013

de recursos para el municipio, que se destinan a la realización de obra pública y/o compra de tierras para vivienda social. Estos recursos se denominan, en forma genérica, captación de “plusvalía urbana”. La Municipalidad de Rosario, es pionera a nivel nacional en la implementación de esta política y lo hace bajo las figuras de “precio compensatorio” y “mayor aprovechamiento urbanístico”, las cuales se aplican cuando otorga a un privado la posibilidad de hacer una operación edilicia de mayor tamaño al establecido en las normas del Código Urbano (Municipalidad de Rosario, 2011). La Municipalidad de Rosario negocia con el o los emprendedores privados el valor a compensar de acuerdo al índice de construcción autorizado. Para llevar a cabo Puerto Norte se establecieron convenios específicos en cada unidad de gestión los que, lejos de lesionar los intereses de las empresas privadas, les permitieron obtener ganancias sustanciales (Cuenya, 2012). Si bien estos dos planos son destacados en la presentación de Puerto Norte, en particular por la Municipalidad de Rosario, funcionan asimismo como un velo sobre las dimensiones sociales del operativo y contribuyen a invisibilizar el impacto sobre el entorno próximo.

Cuando comenzamos la observación del área del barrio Refinería se cumplían cinco años de la inauguración del shopping Alto Rosario y cuatro años de la aprobación de la Ordenanza Básica N° 7.892. Es decir, estábamos en un momento en el que Puerto Norte mostraba avances sustanciales.

En 2009 no se percibían signos de cambio muy notorios que pudieran interpretarse como efecto directo de lo que estaba ocurriendo en el entorno, a excepción de dos cuestiones. Por un lado, por la apertura de la Ave. Cándido Carballo, la cual produjo un cambio radical en el borde del barrio constituido por la antigua cortada Puccini. Por otro lado, por la ocurrencia de hechos de inseguridad (robos de viviendas y asaltos en la zona del shopping), relatados con malestar por los habitantes en las entrevistas que realizamos en el marco del proyecto de investigación y que atribuían a los cambios que trajo aparejados Puerto Norte.

Mediante la técnica de observación in situ se relevaron, en 2009 y luego en 2013, los comercios, instituciones escolares, religiosas, asociaciones de vecinos y el movimiento inmobiliario (casas y terrenos en venta; ofertas de viviendas y departamentos en alquiler), terrenos baldíos y establecimientos productivos activos, así como los que aparentemente no estaban en actividad. Los elementos relevados se clasificaron a posteriori según categorías para evaluar el nivel de servicios que posee el barrio, así como para acercarnos a una identificación más fina del tipo de público al que se enfoca la actividad, distinguiendo: las actividades corrientes, domésticas, es decir dirigidas a la población del barrio, de las actividades dirigidas a población a nivel de la ciudad. Fue también en 2013 que se hizo un registro fotográfico de todas las viviendas nuevas cuya estética podía indicar la presencia de población de recursos medios-altos recién instalados.

Para analizar los procesos y la dinámica de cambio entre estas dos “fotos de momento” se volcaron los datos en una tabla de contingencia. El cruce indicó que se está ante procesos de cambio generalizados, con mayor impacto en las categorías de actividades comerciales a nivel barrial (desaparición de pequeños comercios o bares restaurantes). En cuanto a la presencia de nuevas actividades se destaca el avance de comercios de lujo (como el sector más dinámico), seguido de un segundo grupo que incluye comercio y restaurants barriales, lo que parece mostrar que si bien el shopping es una competencia, el pequeño comercio tiene también cierta capacidad para renovarse.

## **El uso de la información censal para la caracterización del barrio y la identificación de los procesos de cambio socio-urbanos**

Cabe recordar que el uso de los censos tuvo un carácter esencialmente exploratorio dado que se trató, en primer lugar, de conocer las variables que pudieran ser utilizadas para los objetivos del trabajo y armar una serie histórica de datos para conocer la evolución en el tiempo de ciertas variables. Para ello fue necesario comprobar la disponibilidad de la información en el formato requerido. Respecto a esta última cuestión, no siempre se pudo obtener para los tres censos la misma información para ciertas variables, lo cual imposibilitó parte del análisis social que nos interesaba, principalmente la distribución de la población por máximo nivel de instrucción completado y la población según tipo de hogar. Los mayores inconvenientes se presentaron con el último censo de 2010, dado que solo está disponible una parte de la información por radios censales.

Si bien los radios censales no son una unidad espacial con significación social, en el caso de Refinería, debido a su particular situación histórica de aislamiento respecto a la trama urbana circundante, justamente por las tierras hoy urbanizadas por Puerto Norte, la información sí fue útil y se pudo hacer una selección de radios censales que coinciden casi exactamente con el área de interés en estudio. Para el análisis se tomó en consideración la fracción censal 15 y dentro de ella los radios: 02; 03; 04; 05 y 06 (solo este último radio excede un poco la delimitación del área). El análisis incluyó también otros dos radios censales de la fracción 15, el 01 (que contiene a la Unidad de Gestión 1) y el 09 (que contiene a las unidades de gestión : 3; 4; 5; 6 y 7), que dan cuenta en forma bastante exacta del área de la operación Puerto Norte y se los consideró, a título complementario para algunos análisis (solo algunos resultados se incluyen en este trabajo). En el armado de las tablas se incorporó siempre información a nivel de la ciudad, a fin de poner en contexto la situación del área.

### ***Situación poblacional en el área observada del barrio Refinería***

#### ***Viviendas encuestadas***

Como es sabido, los censos no llegan a entrevistar a la totalidad de la población por distintos motivos y los datos poblacionales que presentaremos posteriormente se refieren obviamente a la

parte conocida. Para hacer una evaluación del nivel de desconocimiento en el área (cuadro 1) calculamos el porcentaje de viviendas que quedaron fuera de cada censo y analizamos las razones por las que no se hicieron las entrevistas. Este dato es importante para acercarnos a conocer algunos factores que pueden indicar movimientos inmobiliarios o factores relacionados con esta dinámica en el barrio. Para comparar los tres momentos tuvimos que reunir en 1991 y 2001 en la categoría “Otros” a las viviendas abandonadas, dado que en el censo de 2010 esta categoría no existe. Esta agregación es una pérdida importante de información porque las viviendas abandonadas constituyen un indicador significativo para estimar el nivel de disponibilidad de inmuebles en un área y por lo tanto, de las posibles oportunidades de especulación inmobiliaria.<sup>9</sup>

**Cuadro 1:** Total de viviendas particulares, según realización de la entrevista y motivo de la no realización de entrevista. Rosario y radios seleccionados de la fracción 15, 1991, 2001 y 2010

Rosario/radios seleccionados	Total viviendas		Total viviendas		Total viviendas no		Motivo no realización entrevista **						
	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	Personas ausentes	Alquiler/venta	En construcción	De uso comercial	De fin de semana	Otros	
							<b>1991</b>						
Ciudad de Rosario	297.647	100,0	261.913	88,0	35.734	12,0	28,2	10,2	5,2	10,7	2,1	43,7	
Radio 02	209	100,0	176	84,2	33	15,8	27,3	30,3	3,0	3,0	0,0	36,4	
Radio 03	245	100,0	218	89,0	27	11,0	0,0	14,8	3,7	11,1	0,0	70,4	
Radio 04	274	100,0	246	89,8	28	10,2	7,1	3,6	21,4	7,1	0,0	60,7	
Radio 05	244	100,0	207	84,8	37	15,2	8,1	2,7	2,7	8,1	0,0	78,4	
Radio 06	286	100,0	234	81,8	52	18,2	5,8	15,4	7,7	13,5	0,0	57,7	
	<b>1258</b>		<b>1081</b>		<b>177</b>								
							<b>2001</b>						
Ciudad de Rosario	268.071	100,0	202.081	75,4	65.990	24,6	39,1	18,6	4,5	12,3	1,2	24,3	
Radio 02	226	100,0	172	76,1	54	23,9	18,5	31,5	1,9	13,0	1,9	33,3	
Radio 03	232	100,0	193	83,2	39	16,8	35,9	15,4	12,8	17,9	2,6	15,4	
Radio 04	262	100,0	222	84,7	40	15,3	20,0	10,0	20,0	12,5	0,0	37,5	
Radio 05	234	100,0	195	83,3	39	16,7	20,5	25,6	15,4	10,3	0,0	28,2	
Radio 06	266	100,0	205	77,1	61	22,9	27,9	16,4	14,8	6,6	0,0	34,4	
	<b>1220</b>		<b>987</b>		<b>233</b>								
							<b>2010</b>						
Ciudad de Rosario	357.057	100,0	289.978	81,2	67.079	18,8	35,4	17,9	4,2	10,5	5,3	26,7	
Radio 02	304	100,0	252	82,9	52	17,1	28,8	11,5	0,0	11,5	0,0	48,1	
Radio 03	284	100,0	234	82,4	50	17,6	28,0	10,0	6,0	22,0	0,0	34,0	
Radio 04	306	100,0	248	81,0	58	19,0	25,9	6,9	8,6	15,5	1,7	41,4	
Radio 05	276	100,0	227	82,2	49	17,8	12,2	4,1	20,4	24,5	2,0	36,7	
Radio 06	341	100,0	254	74,5	87	25,5	47,1	2,3	1,1	17,2	0,0	32,2	
	<b>1511</b>		<b>1215</b>		<b>296</b>								

\*\* Los porcentajes de los motivos se calcularon sobre el total de las viviendas no entrevistadas  
Fuente: elaboración propia con datos censales obtenidos del INDEC- IPEC

El peso de las viviendas no entrevistadas en el área observada en los distintos censos fue variable comparativamente con el promedio de la ciudad. En 1991 fue algo superior en los radios 02, 05, 06, pero dentro de valores no muy alejados y en los restantes fue más bajo. En 2001 fue bastante similar al promedio en los radios 02 y 06 y en los restantes más bajo. En 2010 fue muy similar al promedio en los radios 02, 03, 04, 05, pero bastante superior en el radio 06. No hay mucha más

<sup>9</sup> El porcentaje de las viviendas abandonadas tanto para 1991 y como para 2001 fue muy superior al encontrado a nivel de la ciudad. Si bien se trató siempre de una pequeña cantidad de viviendas en términos absolutos, indica signos de deterioro físico en algunas partes del barrio, que también se confirmaron visualmente.

información por el momento para comprender estas variaciones. En cuanto a los motivos de no realización de la entrevista, en 1991 la categoría “Alquiler/venta” fue muy superior al promedio de la ciudad solo en el radio 02 (casi el triple) situación que se vuelve a encontrar un poco más atenuada en 2001, bajando por debajo del promedio en 2010, como se constata también en los restantes radios. En 1991, la categoría “En construcción” fue muy superior en el radio 04 (cuatro veces más grande). En 2001, los radios 03, 04, 05, 06 presentan valores superiores al promedio de la ciudad, entre tres y cuatro veces más grandes, indicando un movimiento de viviendas en construcción en aumento. En 2010, se vuelven a encontrar porcentajes superiores en los radios 03, 04 y especialmente en el 05 (cinco veces mayor), lo que confirmaría que se está ante una actividad sostenida en el tiempo.

Es interesante destacar que en 1991 la categoría “Otros” es muy superior en la casi totalidad de los radios al promedio de la ciudad, excepto en el radio 02. Es también en ese radio que se encuentran altos porcentajes de no entrevista por personas ausentes.

### ***Total de población***

El área observada del barrio Refinería contiene algo menos de 4000 habitantes (cuadro 2), la cantidad se mantuvo más o menos estable en el tiempo, aunque con una leve tendencia hacia el descenso. El área circundante de las unidades de gestión de Puerto Norte (01 y 09) contiene alrededor de 1500 habitantes, si bien hubo una leve pérdida en 2001 respecto a 1991, más marcada en el radio 01. La recuperación en 2010 se produjo en ambos radios pero nuevamente en el radio 01 fue menor. Estas variaciones pueden responder a la instalación en el lugar de personal de obra y a la llegada de nueva población en los emprendimientos ya completados en el 2010, principalmente en el radio 09.

CUADRO 2 : Población por sexo y edad, total de Rosario y radios seleccionados de la fracción 15. Rosario 1991, 2001 y 2010									
Radios	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres
		1991			2001		2010		
Radio 01	826	389	437	689	323	366	725	339	386
Radio 09	730	362	368	702	346	356	813	424	389
Subtotal radios unidades de gestión Puerto Norte	1556	751	805	1391	669	722	1538	763	775
Radio 02	694	318	376	786	367	419	813	379	434
Radio 03	766	356	410	724	330	394	699	313	386
Radio 04	827	381	446	834	386	448	786	375	411
Radio 05	739	327	412	709	311	398	699	333	366
Radio 06	850	403	447	780	383	397	740	337	403
Subtotal radios Refinería	3876	1785	2091	3833	1777	2056	3737	1737	2000
Total radios s	5432	2536	2896	5224	2446	2778	5275	2500	2775

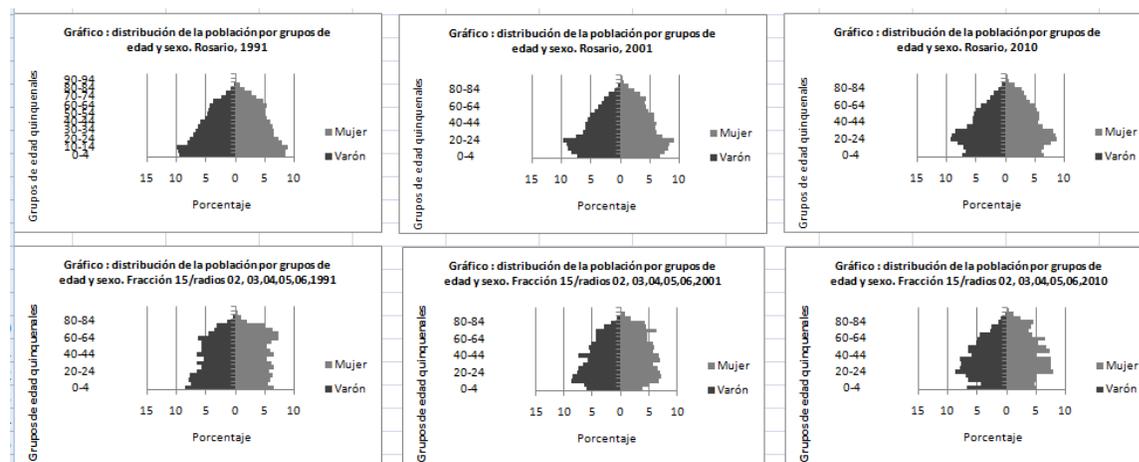
Fuente: elaboración propia en base a información del INDEC-IPEC

Como se puede estimar, hasta 2010 el área observada del barrio Refinería representaba alrededor del 70 % de la población total de los radios seleccionados, situación que seguramente se va a revertir totalmente cuando se terminen los emprendimientos de Puerto Norte, dado que calcula que alojará alrededor de 30.000 personas (Barenboim, 2014). Por otra parte, también hay que considerar que, con la nueva normativa urbana, el área de Refinería puede aumentar sustancialmente su población. Esta cuestión obviamente se podrá analizar cuando se tengan los datos del próximo censo.

### *La estructura por edad y sexo*

Las pirámides de edad muestran que la población del área de Refinería presenta características diferentes al promedio de la ciudad de Rosario (Gráfica 1). La forma casi rectangular de la pirámide en 1991 indica la existencia de una población envejecida mayor que en la ciudad. Sin embargo en 2010, la estructura por edad parece experimentar un cierto rejuvenecimiento. Este cambio puede deberse al propio proceso vegetativo de la población (nacimientos-muertes), como también a que ya se esté produciendo un proceso de instalación en el barrio de gente más joven atraída por Puerto Norte. En cuanto a la distribución por sexo, el peso de las mujeres es mayor en todos los radios (no se incluye la tabla).

**Gráfica 1:** Pirámides de edad de la población del área observada. Rosario y área seleccionada del barrio Refinería. Años 1991, 2001 y 2010.



**Fuente:** elaboración propia en base a datos censales INDEC-IPEC

### *Situación según régimen de tenencia*

El régimen de tenencia de la vivienda está entre los datos relevantes para especular sobre los posibles procesos de gentrificación en el barrio Refinería. Como muestra el cuadro 3 (solo información para 2001 y 2010), la mayoría de los hogares son propietarios de la vivienda y el terreno, en niveles superiores al promedio de la ciudad, salvo en el radio 02 en ambos años. Sin embargo este dato puede ser visto desde dos perspectivas opuestas y no excluyentes. Por un lado, como una garantía para continuar habitando en el barrio y quedar fuera de presiones especulativas tendientes a expulsar la población inquilina a fin de incorporar inmuebles al mercado inmobiliario. Por otro lado, como un incentivo a vender las propiedades ante la plusvalía que genera la proximidad de Puerto Norte. La intensidad de las operaciones de venta observadas hacen pensar que una parte de la población puede estar en esta última situación. En el radio 02 el nivel de propietarios es el más bajo del área y desciende en 2010 por el aumento del peso de la categoría “Inquilino”.

Cuadro 3 Hogares habitados según régimen de tenencia, Rosario y radios seleccionados de la fracción 15, 2001, 2010														
Rosario / área observada	Total		Propietario de vivienda y terreno		Propietario de vivienda solamente		Inquilino		Ocupante por préstamo		Ocupante por relac. de dependencia		Otra situación	
	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje	en números absolutos	en porcentaje
	<b>2001</b>													
ROSARIO	275.622	100,0	194.433	70,5	12.749	4,6	36.354	13,2	1.325	0,5	19.314	7,0	11.447	4,2
Radio 02	226	100,0	139	61,5	2	0,9	53	23,5	0	0,0	13	5,8	19	8,4
Radio 03	232	100,0	180	77,6	0	0,0	39	16,8	0	0,0	10	4,3	3	1,3
Radio 04	262	100,0	209	79,8	2	0,8	36	13,7	0	0,0	12	4,6	3	1,1
Radio 05	234	100,0	189	80,8	1	0,4	25	10,7	0	0,0	14	6,0	5	2,1
Radio 06	266	100,0	202	75,9	1	0,4	44	16,5	0	0,0	12	4,5	7	2,6
Subtotal radios														
Refinería	1220	100,0	919	75,3	6	0,5	197	16,1	0	0,0	61	5,0	37	3,0
	<b>2010</b>													
ROSARIO	320.532	100,0	211.500	66,0	16.977	5,3	60.388	18,8	18.869	5,9		0,4	11.415	3,6
Radio 02	263	100,0	150	57,0	3	1,1	79	30,0	12	4,6		0,8	17	6,5
Radio 03	240	100,0	178	74,2	1	0,4	50	20,8	10	4,2		0,0	1	0,4
Radio 04	268	100,0	200	74,6	0	0,0	51	19,0	12	4,5		0,4	4	1,5
Radio 05	244	100,0	186	76,2	0	0,0	45	18,4	7	2,9		0,8	4	1,6
Radio 06	261	100,0	188	72,0	0	0,0	57	21,8	11	4,2		0,0	5	1,9
Subtotal radios														
Refinería	1276	100,0	902	70,7	4	0,3	282	22,1	52	4,1		0,4	31	2,4

Fuente: elaboración propia en base a datos censales obtenidos del INDEC-IPEC

### **Identificación de los radios más expuestos a procesos de gentrificación**

Los datos del Observatorio Social de la Municipalidad de Rosario, que se encuentran en la página Infomapa <http://infomapa.rosario.gov.ar/emapamapa.htm> información, nos aportó información sociodemográfica valiosa para observar las zonas del barrio aquellas que, por sus características, pueden ser consideradas, a modo de hipótesis, como más expuestas a procesos de cambio social o gentrificación (hogares según el nivel de privación según el IPMH; la participación en el mercado laboral; la precariedad de la vivienda y la accesibilidad a la vivienda) <sup>10</sup>. Los datos se volcaron en el cuadro 4.

**Cuadro 4** : variables seleccionadas para identificar zonas de mayor exposición a procesos de gentrificación. Área seleccionada del barrio Las Malvinas

Radio censal	% de hogares sin privación de recursos corrientes ni patrimonial	% de hogares sólo con privación de recursos corrientes	% de hogares con sólo privación de recursos patrimoniales	% de hogares con privación de recursos corrientes y patrimoniales		% de obreros o empleados	% de patrones	% de trabajadores por cuenta propia	% de trabajadores familiares		% de residentes en vivienda precaria	% de hogares que habitan en vivienda propia	% de hogares que habitan en vivienda alquilada	% de hogares que habitan en vivienda ocupada u otra situación
2	73,00	16,37	8,40	2,21		58,82	2,42	19,72	9,89		2,21	62,38	23,45	14,15
3	78,44	17,67	2,15	1,72		72,52	3,15	22,97	1,35		1,29	77,58	16,81	5,60
4	85,49	12,59	1,14	0,76		69,77	11,94	13,05	5,22		1,14	80,53	13,74	5,72
5	84,18	14,95	0,42	0,42		65,08	10,34	20,25	4,31		0,85	81,19	10,68	8,11
6	84,58	13,15	1,12	1,12		71,74	7,06	19,70	1,48		1,12	76,31	16,54	7,14
1	81,93	14,53	1,76	1,76		70,00	8,09	20,47	1,42		3,08	76,21	11,01	12,77
9	65,62	14,06	6,25	14,06		66,82	5,85	25,85	1,46		13,15	61,05	12,63	26,31

**Fuente:** Observatorio Social, página web de la Municipalidad de Rosario. Datos del censo nacional de 2001

<sup>10</sup> El Índice de Privación Material de los Hogares es un método integrado para medir la pobreza mediante el cual se identifica a los hogares según la situación de privación material en dos dimensiones: recursos corrientes y patrimonial. El primero se mide a través del indicador de Condiciones Habitacionales y la de recursos corrientes a través del indicador de Capacidad Económica. Define cuatro categorías según la combinación de los dos indicadores (INDEC, 2004).

En base a esta información podemos evaluar que el radio 02 es el que tiene población con mayor riesgo de ser desplazada dado que presenta los porcentajes más altos de hogares con “privación de recursos patrimoniales” y de “privación de recursos corrientes y patrimoniales”; de “trabajadores familiares”; de “vivienda precaria” y de “viviendas alquiladas”.

### ***A modo de cierre***

La información de los censos para el reconocimiento de los procesos de gentrificación, como se dijo, no permite captar la dimensión básica del fenómeno, o sea, los desplazamientos de población. Aún así es una fuente útil para describir las condiciones socio-demográficas a pequeña escala que, en el caso particular de este estudio, alcanza una coincidencia significativa con el área de interés y la consideramos una herramienta a seguir usando. Mediante la misma pudimos aportar al objetivo planteado de constituir una base de conocimiento sobre la evolución social y material del barrio Refinería. Pero la profundización del conocimiento que permiten los censos está muy supeditado, sin embargo, a la disponibilidad de la información en el formato adecuado. Por su naturaleza, tiene la limitación, insuperable, de permitir solo una imagen de la situación entre momentos y muy alejados en el tiempo, mientras que los procesos de gentrificación exigen datos continuos referidos a los movimientos de entrada y salida de población. Para su captación es por lo tanto indispensable contar con instrumentos ad hoc.

### **Referencias**

AMADO, Omar, (2014), “Huellas de gentrificación en la ciudad contemporánea” en *Café de las ciudades* [En línea] N° 25, disponible en: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad\\_125.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad_125.htm)

AÑÑOS, Maria Celina, (1981), “Luttés urbaines à Bruxelles: l'Atelier de Recherche et d'Action Urbaine et le Comité d'Action des Marolles (1968-1978)”. Tesis de maestría, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris.

ARREARTUA SALINAS, Luis Alberto, (2013), “Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y ciudad de México” *GeoGraphos* [En línea] Vol. 4, núm. 44, pp. 281-305, Febrero 2013, Universidad de Alicante, disponible en: <http://web.ua.es/revista-geographos/gieeryal>.

ATKINSON, Rowland, (2000), “Mesuring Gentrification and Displacement in Greater London”. *Urban Studies*, Vol. 37, núm. 1, 149-165, pp. 149-165.

BARENBOIM, Cintia Ariana, (2014), “Desarrollo de la nueva centralidad de Puerto Norte en la ciudad de Rosario, Argentina”. X Bienal del coloquio de transformaciones territoriales. AUGM, 5-7 noviembre 2014, Córdoba, Argentina.

- BETANCUR, John (2014), “Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis” en *Urban Studies Research* [En línea] Vol. 2014, Article ID 986961, 14 pages, disponible en : <http://dx.doi.org/10.1155/2014/2014/986961>
- BOLDRINI, Paula Luciana y Matilde, Malizia (2014), “Procesos de gentrificación y contragentrificación. Los mercados de Abasto y del Norte en el Gran San Miguel de Tucumán (noroeste argentino)” en *Revista INVI* [En línea] Vol. 29, núm. 81, pp. 1-16, disponible en : <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/rt/printerFriendly/811/1157>
- CHERVAL, Anne (2004), “Gentrificación” [En línea], disponible en: <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article546>
- CRIEKINGEN van Mathieu (2008), “Comment la gentrification est devenue, de phénomène marginal, un projet politique global”. *Revue Agone*, N° 38-39, pp. 71-88.
- CUENYA, Beatriz, (2012). *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Café de las ciudades, Buenos Aires.
- DELGADILLO, Victor (2015), “Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación” [En línea], disponible en : <http://contested-cities.net/working-papers/2015/desafios-para-el-estudio-de-desplazamientos-sociales-en-los-procesos-de-gentrificacion/>.
- FIJALKOW, Yankel y Edmond, Préteceille (2006), “Introduction. Gentrification: discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada)” [En línea] *Sociétés contemporaines*, núm. 63, pp. 5-13, disponible en : <http://www.cairn.info/revue-societes-contemporaines-2006-3-page-5.htm>
- FREEMAN, Lance y Frank Braconi (2004), “Gentrification and displacement”, *Journal of the American Planning Association*, Winter, 70, pp. 39-52.
- GARCIA HERRERA, Luz (2001), “Elitización : propuesta en español para el término gentrificación”. *Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VI, núm. 332, pp. 1-6.
- HAMMET, Chris (1997), “Les aveugles et l’éléphant : l’explication de la gentrification”. *Strates*, pp. 1-30.
- HERZER, Hilda (organizadora) (2008), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio, Buenos Aires.
- INDEC (2004), “El estudio de la pobreza según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Índice de Privación Material de los Hogares” [En línea] (IPMH), DNESyP/DEP/P5/PID, Serie Pobreza, Documento de Trabajo Metodológico, Buenos Aires (mimeo), disponible en : <http://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/7/sesd-metod-ipmh.pdf>
- JANOSCHKA, Michael, Jorge Sequera y Luis Salinas (2013), Gentrification in Spain and Latin America- a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research* doi: 10.1111/1468-2427.12030
- KRASE, Jerome (2007), “Visualisation du changement urbain”, *Sociétés*, núm. 95, pp. 65-87. DOI 10.3917/soc. 095.006
- HWANG, Jackelyn y Robert J., Sampson (2014), “Divergent Pathways of Gentrification : Racial Inequality and the Social Order of Renewal in Chicago Neighborhoods”, *American Sociological Review* [En línea] Vol. 79 (4) 726-751 disponible en : <http://asr.sagepub.com>
- LEES, Loretta (2012), “The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism” *Progress in Human Geography* 36 (2), pp. 155-171.
- LEES, Loretta, Slater, Tom y Wyly, Elvin (2013), *Gentrification*, Routledge, New York.

- MARCUSE, Peter (1985), "Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes, and policies responses in New York City." *Journal of Urban and Contemporary Law*. Vol. 28. pp. 195-240.
- MATHEMA, Silva, (2013), "Gentrification. An updated Literature Review" [En línea] *Poverty & Race Research Action Council*, disponible en:  
[http://prrac.org/pdf/Gentrification\\_literature\\_review\\_-\\_October\\_2013.pdf](http://prrac.org/pdf/Gentrification_literature_review_-_October_2013.pdf)
- MALOUTAS, Thomas (2011), "Contextual diversity in gentrification research", *Critical Sociology*, 38 (1), pp. 33-48.
- MUNICIPALIDAD de ROSARIO, (2009), Plan Rosario Metropolitana Estrategias 2018. Rosario: Municipalidad de Rosario.
- MUNICIPALIDAD de ROSARIO (2011), *Plan Urbano. Rosario 2007-2017*. Municipalidad de Rosario, Rosario.
- REDFERN, Paul (2003), "What makes gentrification `gentrification`?" *Urban Studies*, Vol. 40, núm. 12, pp.2351-2366.
- RUBIALES Pérez, Miguel (2014), « ¿Medir la gentrificación? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto" [En línea] disponible en :  
<http://contested-cities.net/working-papers/2014/medir-la-gentrificacion-epistemologias-metodologias-y-herramientas-de-investigacion-de-caracter-cuantitativo-y-mixto/>
- SCARPACCI, M. (2013), "El GPU de Puerto Norte en el planeamiento estratégico socialista: Rosario, Argentina 2003-2013", Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, sede Ecuador, policopiado, disponible en:  
<https://www.facebook.com/pages/Metodolog%C3%ADa-de-la-Investigaci%C3%B3nUNLUNR/162636517132735>
- SLATER, T. (2009), "Missing Marcuse: on gentrification and displacement" en *City* [En línea] Vol. 13, núm. 2-3, pp. 293-311. Junio 2009, disponible en:  
<http://dx.doi.org/10.1080/13604810902982250>
- SMITH, Neil (2002), "New globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy". *Antipode*, 34 (3):427-450.
- VAINER, C. (2012), "Grandes proyectos urbanos. ¿Qué son y cómo evaluarlos? En Cuenya, B. *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Buenos Aires: Café de las ciudades, pp.181-228.
- VIGNOLI, Jorge (2009), "Dinámica demográfica y asuntos de la agenda urbana en América Latina: ¿qué aporta el procesamiento de microdatos censales? *Notas de población*, núm. 86, CEPAL, Santiago de Chile.