

# Las políticas públicas y exclusión urbana en el barrio La Boca, Buenos Aires

Lic. Cristina Bonilla

Geógrafa Universidad Católica de Valparaíso  
Candidata a Magíster en Políticas Ambientales y Territoriales  
Universidad de Buenos Aires. cristina.bonilla.araya@gmail.com

## Resumen:

El presente artículo tiene como objetivo comprender algunos de los efectos de la urbanización que caracteriza a las ciudades latinoamericanas, específicamente en el barrio La Boca de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Vemos que en las ciudades latinoamericanas es distintiva la producción del espacio de manera desigual, en relación al acceso al suelo y a la vivienda. Esto se materializa en el medio construido urbano induciendo a la exclusión urbana.

Para entender estas cuestiones se exponen cuáles son los problemas de acceso al suelo urbano y los asentamientos informales, cuáles son las respuestas del Estado en relación a las políticas de renovación urbana y las consecuencias referidas a la exclusión urbana y a la gentrificación. Y por último, para ejemplificar, se hace referencia al Barrio La Boca, las políticas habitacionales y la organización social, tomando en consideración la particularidad de la Cooperativa de Vivienda "Crecer en Ministro Brin" y el derecho por una vivienda digna.

**Palabras clave:** Exclusión urbana, gentrificación, derecho a la vivienda, políticas públicas.

*“La urbanización siempre ha sido, por lo tanto, un fenómeno de clase, ya que los excedentes son extraídos de algún sitio y de alguien, mientras que el control sobre su utilización habitualmente radica en pocas manos. Esta situación general persiste bajo el capitalismo, por supuesto; pero dado que la urbanización depende de la movilización del producto excedente, surge una conexión íntima entre el desarrollo del capitalismo y la urbanización”.*

Ciudades Rebeldes del Derecho a la ciudad a la revolución urbana. 1º parte "El Derecho a la Ciudad". David Harvey (2012,p.24)

## **1. La urbanización de las ciudades y las políticas urbanas**

En relación a la urbanización de las ciudades, Harvey (2012) advierte que es uno de los grandes motores de la economía mundial, y explicita cómo los procesos de renovación y reestructuración urbana son practicados como una salida de las recurrentes crisis capitalistas de sobreacumulación. Además señala que la urbanización ha sido muy importante en la absorción de los excedentes de capital, siempre a una escala geográfica cada vez mayor, "pero a costa de impetuosos procesos de destrucción creativa que implican la desposesión de las masas urbanas de cualquier derecho a la ciudad" (Harvey, 2012, p.45).

La ciudad actual tiene que buscar formas de ser competitiva a nivel global y atraer inversiones y financiación, por lo que debe perfeccionar continuamente su posición en relación a la división espacial del consumo (Díaz, 2008), a esto Harvey (2007) lo llama "estilo de urbanización consumista".

Para hacer las ciudades más competitivas tiene que existir una transformación en el espacio, por lo tanto, una renovación urbana, la que habitualmente puede implicar un cambio en el uso del suelo. Todo esto trae consecuencias en las ciudades latinoamericanas, ciertos cambios en las dinámicas sociales, como es la exclusión urbana.

Para plantear la renovación urbana debe existir una relación con lo que se establece en las políticas territoriales. Hay ciertas políticas que no han sido acordes con el desarrollo territorial de manera igualitaria, y estas mismas son las que generan exclusión, y no su ausencia. Rolnik (2004) plantea que es necesario formular políticas urbanas en su globalidad, pensar sobre la forma en que intervenimos en el territorio y sobre los impactos sociales de los desarrollos urbanos.

En la actualidad el contexto neoliberal de las políticas urbanas crean asimetrías de poder en la lucha por la renta del suelo, favoreciendo la mercantilización de las ciudades como producto de consumo por sobre las necesidades colectivas, como consecuencia, hay exclusión de ciertos grupos sociales, que llevan tanto a movimientos de desplazamiento directo e inmediato (expulsión y relocalización) como a desplazamientos indirectos mediados por cierto período de tiempo.

## **2. Acceso al suelo urbano y los asentamientos informales**

En las ciudades de América Latina, existe un considerable porcentaje de población que vive en condiciones de

la llamada "informalidad"<sup>1</sup>, por no tener posibilidad de acceder al suelo urbano a una vivienda digna, debido a las características precarias de los trabajadores y los salarios. Esta informalidad la vemos tanto en el empobrecimiento de la población y en la ciudad.

Rodríguez y Di Virgilio (2007), dicen que "el acceso al suelo urbano para los grupos de bajos ingresos es un factor clave, y la articulación con políticas de vivienda un gran desafío pendiente en la definición de la política nacional" (p.124). Con respecto a lo anterior, Clichevsky (2003) dice que las políticas estatales sobre regulación del mercado privado del suelo, en sus aspectos de producción como de comercialización, han influido definitivamente en el acceso de la población a los mercados de tierra, acceso a la vivienda y en los tipos de informalidad, y también, en las características de la configuración que actualmente tienen las ciudades, las que no favorecen a los sectores sociales que poseen menores ingresos.

Las características de la "informalidad" que suceden a las ciudades de América Latina son distintas y éstas van a ir de acuerdo a las situaciones de pobreza, de los "procesos crecientes de empobrecimiento y la historia de las políticas del Estado hacia las tierras privadas" (Clichevsky, 2003,

---

<sup>1</sup> Cravino (2009) define una taxonomía en el contexto de la ciudad formal e informal. Señala que se ocultan dos categorías que no son equivalentes en cuanto a su valoración. Habla de la ciudad "formal", la que se encuentra dentro de las normas, las que cambian con el tiempo por lo que incluyen o dejan fuera de la legalidad ciertas zonas, con un status social legitimado, lo que conlleva a naturalizarla como equivalente a "ciudad" o colocar como hegemónicas las prácticas y formas de urbanización de algunas clases o sectores sociales y, por otro lado, lo "informal", lo que no encaja bajo la definición de urbanización formal.

p.15). La autora hace toda una mención de la informalidad urbana, señalando que para entender las distintas ilegalidades que existen actualmente, hay que remontarse a la historia de las ocupaciones versus los mercados informales y la constitución de mercados al interior de las ocupaciones. Señala que existen las informalidades desde el punto de vista del dominio, una de ellas es la *ocupación directa* de la tierra pública o privada, como por ejemplo, las villas, favelas, poblaciones callampa; *los mercados informales (ilegales)*, como los loteos clandestinos, irregulares, venta de lotes rurales, submercados legales que se transforman en situaciones de ilegalidad de dominio. Clichevsky señala que en Argentina el caso de los loteos legales "a mensualidades", a través de varias décadas se transforman en legales dominialmente.

Acá se puede relacionar el concepto trabajado por Rodríguez y Di Virgilio (2007), cuando hablan de la *producción social del hábitat*, el que da cuenta de la masiva capacidad de autoproducción de los sectores populares respecto de las viviendas y pedazos de la ciudad donde habitan, a pesar de que las condiciones económicas sean precarias. "Esa capacidad autoprodutora del espacio urbano, ha sido reconocida, pero descalificada y muy puntualmente potenciada por las políticas" (Rodríguez y Di Virgilio, 2007, p.16).

No se puede desconocer que dichas capacidades autoprodutoras se entrelazan funcionalmente en la dinámica de la sociedad capitalista, y es que se han generado submercados habitacionales de propietarios, inquilinos y subinquilinos, la mayoría informales, como es el caso de la Villa 31.

### 3. La renovación urbana y el proceso de gentrificación en las ciudades

Una de las dinámicas que caracterizan a las ciudades en sus áreas centrales y en sus proximidades tiene que ver con la renovación urbana. El término de renovación urbana se refiere a la rehabilitación de barrios y ciudades, que están estratégicamente situados. Cuando hablamos de renovación urbana, se moderniza la edificación, equipamientos e infraestructuras existentes en la ciudad, que por su envejecimiento no se adaptan a las nuevas estructuras económicas. Estas zonas se rehabilitan a nuevos usos para nuevos intereses y nuevas inversiones<sup>2</sup>, que tendrá por consecuencia, transformaciones en el espacio urbano.

También con la renovación urbana se impulsan los movimientos sociales, cuya situación económica es más precaria, ya que viven como "ocupantes ilegales" en la mayoría de los casos, y en otros, alquilan viviendas o habitaciones cuyos valores de los alquileres aumentan y no pueden seguir sosteniendo un pago, por lo que se ven presionados de manera directa e indirecta a desplazarse de ese lugar.

Según definición de Centro operacional de vivienda y poblamiento (COPEVI)<sup>3</sup>, señala que la renovación

urbana implica por lo general un cambio en el uso del suelo o en la intensidad de ese uso de suelo, y que en esta renovación no se toma en consideración a los ocupantes originales del área en cuestión, éstos son desplazados, ya que por la falta de recursos no pueden optar a esos nuevos desarrollos que se plantean, por lo que la renovación urbana implica cuestiones físicas y financieras e ignora problemas sociales.

Un proceso que se relaciona con las consecuencias de la renovación urbana, es el proceso de gentrificación<sup>4</sup>, podemos definir que es una de las formas de acumulación del capital en su dimensión especulativa más representativa de la ciudad moderna.

En relación con el proceso de gentrificación, Casgrain y Janoshcka (2013) plantean como cuestión primera antes de proponer una definición, disociar el término gentrificación de los debates anglosajones de donde es originario el término. Este proviene de Ruth Glass, socióloga británica, y que en el año 1964, puso en marcha el término (Muñoz, 2011).

Casgrain y Janoshcka (2013) plantean que para estudiar lo que sucede en las ciudades de América es preciso que no se considere lo foráneo, lo lineal, ya que es un concepto desarrollado en

---

<sup>2</sup> Hay una intervención de la administración pública para la gestión del suelo, donde se desarrollan los proyectos, pero también requiere de una importante intervención del sector privado para garantizar el éxito económico esperado.

<sup>3</sup> Realizada el año 1976 en México.

---

<sup>4</sup>Harvey (2004) afirma que el *espectáculo* siempre ha sido un arma política poderosa cuyo uso se ha intensificado en el periodo post-fordista, manifestándose en forma de macroeventos, macroproyectos, reurbanización y gentrificación del centro urbano, todo ello sostenido técnicamente por una "arquitectura del espectáculo"

otras geografías y en diferentes contextos y que, cuando se intenta adaptar y trasladar a las realidades urbanas de América Latina, se manifiestan ciertas dificultades para entenderla y definirla. Por lo que proponen dos dimensiones para estudiarla: la gentrificación liderada por los agentes inmobiliarios; y la interrelación entre gentrificación y las luchas vecinales, ya que así se visualizan las consecuencias de las políticas urbanas.

También plantean cuatro condiciones que deben desarrollarse para hablar del proceso de gentrificación y nos entrega un marco de cómo se puede definir el proceso de gentrificación en los territorios.:

“1) la reinversión de capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes; 2) la llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacios o áreas colindantes; 3) cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión; y por último: 4) el desplazamiento directo, o la presión indirecta para el desplazamiento, de grupos sociales de ingresos más bajos de los que entran” (Casgrain y Janoshcka, 2013, p.24).

El proceso de gentrificación sucede cuando existe especulación inmobiliaria, esto es por la presencia de ciertos grupos económicos privilegiados que invierten y construyen edificaciones

de alto valor comercial en zonas que se encontraban en detrimento estructural, económico y social. Para que ocurra esto, existen pactos entre los agentes privados-empresas inmobiliarias y el Estado, que a través de las políticas públicas, "renuevan" o "rehabilitan" ciertas zonas de la ciudad, provocando que en estas zonas "recuperadas" llegue una nueva población, que tiene un mayor poder adquisitivo. Vemos que esto trae consecuencias en el entorno, ya que se desarrollan escenarios de conflicto y resistencia por parte de los residentes antiguos, y que en algunos casos es la población que vive en asentamientos más precarios.

La gentrificación permite develar la cara de la dominación de los poderosos siendo “la expresión explícita que denuncia la violencia del capitalismo, la violencia del consumo y la violencia de la olvidada lucha de clases” (Casgrain y Janoschka, 2013, p.29).

#### **4. El Barrio La Boca. Las políticas públicas y la organización social**

##### **Breve historia del Barrio La Boca y de la vivienda popular**

Desde sus orígenes como puerto de la Ciudad de Buenos Aires, el barrio La Boca del Riachuelo fue lugar de residencia de familias aristócratas y también de sectores populares de trabajadores que se desempeñaban en

labores propias del puerto y la ciudad. Durante el siglo XX - en pleno periodo de industrialización del país - la zona sur de la ciudad fue el lugar donde se instaló una gran variedad de frigoríficos y curtiembres, complementados durante la segunda mitad del siglo XX por la industria metalúrgica y de alimentos.

Así, las clases más acomodadas fueron migrando a otras zonas de la ciudad, y las grandes casas de familia fueron alquiladas para albergar a numerosas familias, quienes podían hacer uso de una habitación. También algunos propietarios construyeron viviendas de tres o cuatro pisos, pensadas para albergar familias en alquiler a razón de una unidad familiar por habitación, compartiendo una única cocina y baño. Este fue el origen de los conventillos en la Boca y en gran parte de las ciudades latinoamericanas.

De igual manera, se fueron construyendo viviendas de madera y chapa que se acomodaban entre los galpones industriales. Esta situación se consolidó dando origen a un modo de habitar que se sostuvo durante gran parte del siglo XX, con recurrentes conflictos entre propietarios e inquilinos, de los cuales la huelga de inquilinos de 1907 marcó el momento más dramático y de mayor conflictividad social en los inicios del período. Este movimiento popular surgió contra la subida de los alquileres en las casas de inquilinato de Buenos Aires y otras ciudades Argentinas, y precisamente de los

conventillos (Girbal, 2000). En la primera mitad del siglo XX, los conventillos fueron objeto de preocupación en términos de salud pública y de orden político, ya que eran percibidos como semilleros de protesta social.

#### **4.1. La Política Habitacional en el Barrio La Boca**

Una cuestión importante para entender la urbanización, las transformaciones urbanas que se han dado en la ciudad de Buenos Aires y específicamente en el barrio La Boca, tiene que ver con las políticas públicas que se han establecido.

Guevara (2011) plantea una cuestión interesante para entender la estrategia del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, porque por un lado se han promovido políticas de vivienda y por otra, el fomento al mercado inmobiliario. Señala que desde la recuperación de la democracia en el año 1984, el barrio de la Boca ha sido protagonista de procesos de producción del hábitat antagónicos, que ponen en cuestión distintas concepciones sobre la ciudad, diferentes patrones de apropiación del espacio y de las rentas asociadas con el suelo urbano. Señala que ha sido objeto de políticas habitacionales que están dirigidas a la recuperación de la trama y a la consolidación de la población de bajos ingresos económicos, pero los procesos de renovación urbana tienen por consecuencia la incorporación de la Boca al área central, valorizando el

suelo, y convirtiendo al barrio en un importante enclave turístico, el que desplaza a la población más vulnerable, dando paso al proceso de gentrificación.

Una de las primeras políticas de los años ochenta por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires es la implementación del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano del Barrio La Boca, RECUP - BOCA<sup>5</sup>. Según Guevara (2011) la implementación del Programa se limitó a la compra en los años 1989 - 1990 de 21 conventillos y a la gestión de las obras de rehabilitación de 4 de ellos. Pero a partir de la década de 1990 en la oleada neoliberal, quedó en evidencia que el barrio La Boca comienza a ser mirado con renovado interés por el mercado inmobiliario, en coincidencia con otras políticas urbanas como por la creación de Puerto Madero. Además la apertura de "Caminito" al turismo internacional, propiciaron crecientes niveles de fragmentación social que favorecieron a algunos sectores sociales, mientras que por otro lado, han provocado la marginación en los sectores residentes de este histórico barrio de la ciudad.

Hacia fines del año 1997, Guevara (2011) señala que junto con intensificarse los desalojos de conventillos en situación de inquilinato irregular, una parte de la población afectada y algunas organizaciones barriales, confluyeron en

la "Asamblea Permanente de Desalojados de La Boca", cuyo principal logro fue que se decretara la emergencia habitacional del barrio y que se pusiera en marcha una operatoria especial y cortoplacista, según Guevara, esta fue conocida como la "Operatoria 525/97", para la compra de los conventillos y otro tipo de vivienda colectiva, por medio de créditos individuales o mancomunados.

En el año 2000 se implementa el Programa de Rehabilitación del Hábitat en el Barrio La Boca (PRHBLB<sup>6</sup>), antes RECUP-BOCA, pero con sus modificaciones. Este programa, según Jauri (2010), "postula el mejoramiento del hábitat de La Boca a través de la rehabilitación física, arquitectónica y social, de los inmuebles y áreas más deterioradas del barrio, y la consolidación de su población residente" (p.1). El Programa incorporó algunos inmuebles que fueron comprados desde el año 2002.

Con la profundización de las políticas neoliberales, sobre todo desde los años 1990, y la parcialidad de las intervenciones, como fue la implementación del Programa de Rehabilitación del Hábitat en el Barrio La Boca, las organizaciones barriales comenzaron una vez más a poner en evidencia la dificultad del acceso a la vivienda y que las políticas públicas formuladas poco apuntaban a eso, por lo que participan en la elaboración de las

<sup>5</sup>El intendente de la Ciudad de Buenos Aires en el año 1985 firmó un decreto municipal, declarando al barrio La Boca como "área problema" y es por eso que se constituyó formalmente este programa.

<sup>6</sup>Dependiente del Instituto de vivienda de la Ciudad. Fue diseñado a mediados de los años 1980 (Recup-Boca), comenzó a implementarse en a principios de los años 90.

bases de un proyecto que incluya a las organizaciones sociales como actores activos de la política habitacional.

Es así que el 24 de febrero del año 2000 se sancionó en la Ciudad de Buenos Aires la Ley N° 341 que creó el Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV), y permitió a grupos comunitarios organizados como asociaciones civiles o cooperativas, acceder a un crédito para la financiación para la compra de terrenos, construcción y mejoras para la vivienda. La Ley N°341 tiene como propósito instrumentar políticas de acceso a vivienda para hogares de escasos recursos que estén en un escenario habitacional crítico, contempla a destinatarios individuales y a personas en procesos de organización colectiva, cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro (Rodríguez y Di Virgilio, 2007).

Guevara (2011) señala que según datos del Instituto de Vivienda de la Ciudad (referidos al mes de mayo de 2009) existían en el barrio de La Boca 38 proyectos en el marco del PAV, que equivalen al 35% del total de operatorias en la Ciudad de Buenos Aires. Agrega que la “sobrerrepresentación” del barrio en el total de las operatorias nos habla de la situación crítica del hábitat en La Boca, y de la gran capacidad de las organizaciones sociales del barrio en términos de procesos de organización y autogestión.

Sin embargo, se constata que a partir del año 2009 los proyectos

existentes fueron congelados y no se abrió la inscripción a nuevas operatorias. La Ley N° 341 no siguió implementándose, reemplazándose en cambio por la implementación del Decreto 690 del año 2006, que establece un subsidio temporal para familias en situación de calle o con situación habitacional precaria, destinado al alquiler de una residencia, pensión o habitación durante el periodo de 12 meses. Vemos que la política habitacional como es el Decreto 690 tampoco logra mejorar la situación de las familias, ya que es una solución temporal.

#### **4.2. El Distrito de las Artes en el barrio La Boca y la renovación urbana**

Con respecto a la renovación urbana, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires estableció una política pública, llamada el "Distrito de las Artes".

Desde el mes de noviembre del año 2012 se evidencia una fuerte arremetida del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y sectores vinculados al negocio inmobiliario para impulsar la creación de ese Distrito, el que fue aprobado con fuerza de ley (Ley 4353) por La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup>Artículo 1°.- Créase el Distrito de las Artes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante, "Distrito de las Artes", en el polígono comprendido por ambas aceras de Avenida Regimiento de Patricios, Río Cuarto, Azara, Avenida Martín García, Tacuarí, Avenida San Juan, Avenida Ing. Huergo, Avenida Elvira Rawson de



Esta Ley está conformada por ocho capítulos: una de ellas tiene que ver con el Registro el Distrito de las Artes (RDA), bajo el ámbito del Ministerio de Desarrollo Económico. Los principales beneficiarios de esta Ley, como indica el Art 4° del Capítulo I, principalmente se refieren a los “Desarrolladores de Infraestructura Artística”, “Centros Educativos”, los titulares de dominio y locatarios de "Estudios de Artistas" y los "Centros Culturales", todos estos emprendimientos enfocados a los que realiza generalmente el sector empresarial, por la envergadura que significa cada una de ellas<sup>8</sup>.

Vemos que el principal objetivo de la creación del Distrito de las Artes, es posicionar a las artes como una actividad económica y un producto turístico que atraiga principalmente las inversiones privadas a la zona seleccionada. Según un estudio del Centro de implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento<sup>9</sup> señalan que se pretende potenciar la Ley 2.264 de Mecenazgo<sup>10</sup>, e

impulsar el desarrollo de infraestructura artística mediante incentivos para la articulación privada y pública (Cippecc,2003).

Este Distrito abarca íntegramente al Barrio La Boca, y en parte los barrios de San Telmo y Barracas, zonas de tradición artística y turística. Con esto se favorece con exenciones impositivas la radicación de empresas vinculadas al sector audiovisual y del entretenimiento<sup>11</sup>. Según Lanzetta (2001) esta política el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se transforma en el principal actor en la renovación urbana del barrio de La Boca.

Una de las consecuencias con la creación del Distrito de las Artes, es el incremento de los valores de los terrenos en la zona, y como señala un portal de noticias<sup>12</sup>, el Estado porteño aprueba leyes que valorizan la tierra, la que a través de incentivos fiscales benefician a aquellos que se dirigen a invertir.

---

Dellepiane, las parcelas frentistas de la Dársena Sur, ambas márgenes, y la ribera norte del Riachuelo.

<sup>8</sup> Luego en el Capítulo III, menciona los Incentivos Promocionales para el Distrito de las Artes Impuesto sobre los ingresos brutos: Artículo 10.- Los ingresos generados por el ejercicio en el Distrito de las Artes de las actividades promovidas de conformidad con el artículo 3° de la presente, están exentos del Impuesto sobre los Ingresos Brutos durante un plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

<sup>9</sup> Organización independiente y que se define como apartidaria y sin fin de lucro.

<sup>10</sup> Según CIPPEC, *La Ley 2.264 incentiva la participación privada en el financiamiento de proyectos culturales, a través del otorgamiento de un incentivo fiscal (deducciones*

---

*impositivas) a quienes efectúan aportes a actividades declaradas de interés por la Ciudad.* Disponible en: <http://www.cippecc.org/>

<sup>11</sup> Según noticia de Telam 27/09/2013: La “Usina”, el “Distrito de las artes”, la búsqueda de extender “Caminito” y seguir fomentando el turismo en desmedro de los sectores populares del barrio, son algunos de los hechos por los que los vecinos consideran que buscan desalojarlos de sus viviendas, añade el comunicado. Disponible en: <http://www.telam.com.ar/notas/201309/34418-denuncian-desalojo-de-17-conventillos-de-la-boca-por-un-negocioinmobiliario.html>

<sup>12</sup>Notas, periodismo popular. Disponible en: <http://notas.org.ar/2014/11/18/familias-cooperativa-conventillo-desalojo/>

## **5. Barrio La Boca: El conventillo de calle Ministro Brin, de ocupantes a propietarios**

De acuerdo a lo anterior, la situación de acceso a la vivienda en el barrio La Boca es una demanda histórica, y las políticas habitacionales y de renovación urbana que se han establecido al pasar los años, han circunscrito una situación de vulnerabilidad y de exclusión urbana a los habitantes de este barrio del sur.

Hay algunos conventillos en el barrio La Boca que se encuentran en un estado edilicio precario, claramente con una carencia en inversión del mantenimiento, como lo son las instalaciones eléctricas, sanitarias y edilicias, agravando aún más la problemática, ya que se transforman en situaciones que ponen en riesgo a la población ante incendios y derrumbes, las que han enlutado más de una vez.

Evidenciamos que en este caso, existe lo que Rodríguez y Di Virgilio (2007) llaman, la "producción social del hábitat". Las autoras mencionan que la producción social del hábitat es un recorte dentro del conjunto de modalidades de autoproducción ejecutadas históricamente por los sectores de menores ingresos, por la brecha entre las características y alcances de la producción capitalista y la demanda social e históricamente generada de vivienda y hábitat.

La producción social del hábitat, es un concepto cuyo origen no es académico solamente, proviene de un origen "multiactoral", desarrollado por la Coalición Internacional para el Hábitat de América Latina<sup>13</sup>. En esta confluyen organizaciones sociales, activistas de derechos humanos y grupos académicos de los países de América Latina que interactúan en torno al hábitat popular y a la defensa de este derecho. Es así que bajo el contexto de esta fase neoliberal se intensificaron los esfuerzos para definir y promocionar los debates. Incluso en el año 2000, en México se realizó la 1º Asamblea Mundial de pobladores, donde se consideró la producción social del hábitat como uno de los temas estratégicos en la resistencia a los efectos de las políticas neoliberales (Rodríguez y Di Virgilio, 2007).

### **5.1. Cooperativa de Vivienda "Crecer en Ministro Brin", barrio La Boca**

Bajo el contexto del Distrito de las Artes, como una forma de renovar la zona y el barrio La Boca, surgió una oleada de intimación de desalojos hacia conventillos, donde existen ocupaciones de familias de larga data en inmuebles que se encuentran en condiciones deplorables, es el caso de un conventillo localizado en la Calle Ministro Brin, el que tuvo las primeras intimaciones a ser desalojados en el año 2009, años después, en el año 2012 el desalojo parecía una situación efectiva, ya que un empresario

---

<sup>13</sup>Llamada Habitat International Coalition América Latina. Más información disponible en: <http://www.hic-al.org/>

había comprado este conventillo -entre otros- en un remate. Las familias del conventillo a raíz de esto empezaron a movilizarse, se acercaron a distintas organizaciones sociales, políticas y vecinos, los cuales se interesaron en ayudar y trabajar en conjunto. Como contraparte técnica apoyó el equipo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires *Construir desde Aquí*<sup>14</sup>.

En este proceso judicial tuvo una importante participación el Juez Gustavo Caramelo<sup>15</sup>, del Juzgado Civil N°1 de la Nación, ya que formó un espacio de diálogo entre todos los actores que se involucraron en este proceso. El juez priorizó el derecho a la vivienda para los vecinos e intimó a participar al Instituto de Vivienda de la Ciudad en función de su carácter de organismo estatal responsable de garantizar el acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires.

Por otra parte, el propietario del inmueble, manifestó su interés en vender el conventillo, pero con la condición de

que las quince familias del conventillo, pagaran el valor de la propiedad que él consideraba justo, por lo que solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad<sup>16</sup> hacer una evaluación económica de las quince familias y para establecer cuántas de ellas podían acceder a créditos del Banco Ciudad<sup>17</sup>, con el fin de sumar esos créditos, y con esos fondos comprar y arreglar el inmueble (Construir desde Aquí, 2014). El resultado fue que solamente dos de las quince familias podían iniciar la gestión de los créditos, para las trece familias restantes el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires ofrecía un subsidio que les permitiría a lo sumo alquilar una pieza por un año, para luego quedar en situación de calle.

De acuerdo a esto, los vecinos decidieron a instancias de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social (en ese momento), conformar la cooperativa de vivienda "Crecer en Ministro Brin", para pelear por una solución que los incluyera a todos. Por lo que el otorgamiento de esos dos créditos, sumado a las diez cuotas correspondientes al subsidio habitacional del decreto 960/08 de las 13 familias restantes de la cooperativa, se logró

<sup>14</sup>Equipo de estudiantes y profesionales Arquitectos y Geógrafos de la Universidad de Buenos Aires. Responsables de producir la información técnica que se utilizaba en las mediaciones, y en base a la cual el Juez refutó los planteos del Instituto de Vivienda de la Ciudad, evidenciando el aporte que la Universidad pública puede realizar a la solución de las problemáticas territoriales.

<sup>15</sup> Según TELAM: El fallo del 9 de junio del juez Gustavo Caramelo, confirmado por la Cámara Civil, es el primer precedente en la justicia civil que aplica los estándares internacionales de derechos humanos en materia de desalojos establecidos por las Naciones Unidas. Noticia Disponible en:

<http://www.telam.com.ar/notas/201411/84283-unas-15-familias-que-viven-en-un-conventillo-de-la-boca-se-convirtieron-en-propietarias-tras-conformar-una-cooperativa.html>

<sup>16</sup> Vale recalcar que el IVC comenzó un largo proceso de argumentaciones para desestimar la posibilidades comprar el conventillo, por tanto de que ellos entregasen los créditos a esas dos familias.

<sup>17</sup>Banco argentino que funciona principalmente en Buenos Aires, pero también en las provincias de Mendoza y Córdoba. Disponible en: [www.bancociudad.com.ar](http://www.bancociudad.com.ar)

reunir el fondo total y pagar el inmueble al propietario.

Finalmente, el 3 de noviembre de 2014 luego de arduas audiencias, con la presencia del Escribano General de la Nación, se realiza la firma de la escritura traslativa de dominio hacia la cooperativa de vivienda "Crecer en Ministro Brin", logrando que los vecinos de la calle Ministro Brin #1251 dejaran de ser ocupantes y se convirtieran en propietarios. Hoy, además de propietarios, los socios de esta cooperativa de vivienda gestionaron fondos de la Secretaría Nacional de Acceso al hábitat, para el mejoramiento del conventillo.

Las familias del conventillo se organizaron por el derecho a tener una vivienda propia y digna, y sin dudar esto no acaba acá, ya que seguirán luchando por un derecho a la ciudad.

## **5.2. Derecho a la vivienda, y ¿el derecho a la ciudad?**

Sin dudar, la cooperativa de vivienda "Crecer en Ministro Brin" ganó el derecho a la vivienda digna y propia, pero ¿qué sucede con el derecho a la ciudad?, porque la acción de las familias de este conventillo, crear esta organización social, responde también a un contexto territorial, del barrio, ya que la ciudad es para la gente y no para los proyectos privados que parcelan los espacios públicos en la ciudad.

Con respecto al concepto de Derecho a la Ciudad, Henri Lefebvre (1968) menciona que es un derecho humano, el que debe institucionalizarse junto a otros derechos sociales, como los que se refieren a la vivienda, a la salud, a la alimentación. El autor pone en discusión las limitantes que existen para garantizar el desarrollo de este derecho social en un territorio que está formado por un conjunto de propiedades y de inversiones privadas, en la misma línea, Delgadillo (2012) indica que es un "nuevo derecho humano", una reivindicación social por movimientos sociales, una consigna política por partidos políticos y un tema académico en algunos casos. Un derecho social que pone a discusión y en posición que las ciudades son para la gente, y no exclusivamente para los negocios de los agentes privados. Es el derecho a construir una ciudad mejor, una ciudad socialmente justa, como lo señaló David Harvey (2012), quien también reconoce que este derecho a la ciudad "choca" con la ciudad capitalista, la que está en la fase neoliberal, ya que la ciudad capitalista, que es el sistema y la doctrina económica hegemónica en el siglo XXI, privilegia los derechos de la propiedad privada y a la ganancia y acumulación incesante del capital. Harvey (2012; p.23) dice que "vivimos, después de todo, en un mundo en el que los derechos a la propiedad privada y el beneficio aplastan todas las demás nociones de derechos".

Si bien el contexto que señalan los autores evidencia lo que acontece en

nuestras ciudades, existen experiencias que a pesar del contexto privatista y de la acumulación de capital, hay reivindicaciones en algunos lugares, como es el caso de la cooperativa de vivienda "Crecer en Ministro Brin", entre otras experiencias. Que con trabajo y organización consiguieron tener la vivienda propia, de ser ocupantes informales, a propietarios legales, ganándole a la especulación inmobiliaria, la que está motorizada por las políticas privatistas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

## 6. Reflexiones finales

Tras la búsqueda de respuestas en las teorías y en las prácticas territoriales, para entender la urbanización en las ciudades de América Latina, y las consecuencias que existen en cada contexto, es inherente que todas las políticas públicas que se establecen en estas ciudades, respondan a los contextos de economías neoliberales y globalizadas. El contexto capitalista se relaciona intrínsecamente con las transformaciones en las ciudades, las que corresponden a una reestructuración económica, trayendo consigo cambios en las condiciones generales de la política urbana, también, en los modos en que se percibe, se imagina, se diseña y se gestionan las ciudades, la cual es dirigida y controlada por un sector pequeño de la economía, el que hace un uso del territorio con fines mercantiles y privatistas.

Vemos que la renovación urbana como política territorial, en el contexto del barrio La Boca, se justifica con el mejoramiento de algunos sectores, cuando las condiciones de las infraestructuras, mobiliario urbano y de la economía, están deterioradas y van en retroceso y no están siendo atrayentes para el Distrito de las Artes propuesto. Los planificadores al pensar en la renovación de este barrio, no consideran las consecuencias sociales que pudiese traer dichas transformaciones en un barrio, ya que el fin primero es que se mejore para que sea rentable y atrayente para los inversionistas y los nuevos habitantes. Esto se vincula con el proceso de gentrificación y nos permite pensar, en la manera que se están construyendo las ciudades, cuáles son los objetivos económicos y funcionales que está detrás de eso, y para quienes está enfocado.

Actualmente con el Distrito de las Artes en el barrio La Boca, entendido como un distrito que tiene un fin productivo y que asume como política de incentivo sectorial la localización geográfica de las artes como actividad económica, es una política que estimula para que se radiquen empresas del rubro en aquellos sectores que tienen menos "valor agregado". Con esto, existen cambios en lo socioeconómico, hay efectos en la distribución espacial del ingreso, en la división territorial del trabajo, diferentes presiones sobre el territorio que se manifiestan, por ejemplo, con el desalojo de las familias de los conventillos.

Al tomar en consideración la particularidad de un conventillo en el Barrio La Boca, y la organización social que surgió en ella para hacer frente a un desalojo que se avecinaba, dio por resultado la conformación de la cooperativa de vivienda "Crecer en Ministro Brin". Este es un ejemplo de una reivindicación, con el objetivo de alcanzar un derecho social, el de vivir dignamente, de ser propietarios, el derecho a la vivienda, pero además, es una lucha por un espacio en la ciudad.

El derecho a la ciudad no se puede reducir solo a la lucha de resistencia y oposición contra el proceso de gentrificación que acontece en el barrio La Boca, o en la particularidad del conventillo de Ministro Brin, si bien la reivindicación que sucedió con la cooperativa de vivienda es un interesante precedente para el barrio y para otros lugares de la ciudad, es un inicio de la

conquista de ese derecho a la vivienda, a la ciudad, pero no es un derecho en sí mismo. Una de las razones de porqué no es un derecho en sí mismo es porque nadie obliga a las "otras partes", a los inversionistas privados, a las políticas estatales, que "cumplan" con una ciudad más justa para todos.

Lo que sí se puede afirmar es la lucha incansable y esperanzadora que tienen los movimientos sociales en la ciudad y sus habitantes, y que en el caso de la cooperativa "Crecer en Ministro Brin" y la recuperación del conventillo, todos los actores involucrados en este proceso, estuvieron de acuerdo para que el objetivo final fuese eso, el derecho a la vivienda, y de pensar y exigir cómo queremos el barrio, la ciudad.

## Bibliografía

CATENAZZI, A. CRAVINO, M. et al (2009). El retorno de lo político a la cuestión urbana. Territorialidad y acción pública en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Universidad Nacional General Sarmiento. Prometeo Libros. Buenos Aires, Argentina.

CASGRAIN, A., JANOSCHKA M (2013). Gentrificación y Resistencia en las Ciudades Latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. Revista Andamios Vol. 10 N° 22. Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Distrito Federal, México.

CLICHEVSKY, Nora (2003). Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina. CEPAL División de Desarrollo Sostenible de Asentamientos Humanos. Santiago de Chile.

DELGADILLO, Víctor (2012). El derecho a la ciudad en la Ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión neoliberal?. Andamios Revista de Investigación Social, vol. 9, num.18. pp. 117-139. Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Distrito Federal, México.

DIAZ, Ibán (2009). Procesos de Gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). Scripta Nova. Universidad de Barcelona, España. vol. XIII, núm. 304. [En línea]. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-304.htm>

GONZALEZ, Samuel (2007). Introducción al Urbanismo. [En línea]. Disponible en: <http://www.redsigurbano.uni.edu.ni/Doc.%20Main/Introduccion%20al%20Urbanismo.pdf>

GUEVARA, Tomás (2011) ¿La ciudad para quién? Políticas Habitacionales y Renovación Urbana en La Boca. Cuaderno Urbano, Octubre 2011. Universidad Nacional del Nordeste. Argentina

HARVEY, David (2012). Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana. Ediciones Akal, S.A, Madrid, España.

LEFEBVRE, Henri (1968). El derecho a la ciudad. Ediciones península. Barcelona, España.

MUÑOZ, Oscar (2011). Gentrificación y Reestructuración del Espacio Social en Madrid. Observatorio Metropolitano. [En línea]. Disponible en: <http://www.observatoriometropolitano.org>

RODRIGUEZ, M., Di Virgilio, M. (2007). Políticas de hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el área metropolitana de Buenos Aires. AEU-IIGG/FSOC-UBA. Buenos Aires, Argentina.

ROLNIK, Raquel (2008). Norma urbanística y exclusión social. La regulación del uso del suelo en Latinoamérica solo considera a los mercados de clases medias y altas" I Entrevista por Marcelo Corti. Revista digital Café de las ciudades. Año 7, n°63. [En línea]. Disponible en: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_63\\_3.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_63_3.htm)