


# Políticas habitacionales de mixtura social en escenarios de renovación urbana. El caso del Plan de Soluciones Habitacionales en la traza de la ex-Autopista 3, Ciudad de Buenos Aires, Argentina\*

María Cecilia Zapata <sup>†</sup> Carolina Gonzalez Redondo <sup>Δ</sup> Mercedes Najman <sup>‡</sup> Facundo Corti <sup>◊</sup> 

## Resumen

Este artículo analiza una política habitacional de mixtura social en un barrio en proceso de renovación urbana. Se aborda la implementación del Plan de Soluciones Habitacionales establecido por la Ley n.º 3.396/09 de creación del barrio Parque Donado-Holmberg en un tramo de la que debería haber sido la Autopista 3 de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina. A partir del análisis de los modos de acceso a las viviendas sociales y las percepciones sobre las viviendas nuevas por parte de sus destinatarios, se evalúan las posibilidades de cumplimiento de los objetivos de mixtura social del programa implementado en un escenario de renovación urbana. Al mismo tiempo, se problematiza el modo en el que se resuelve la disputa por el derecho a la ciudad. Se recurrió a una metodología cualitativa; se recuperaron datos de fuentes secundarias y se construyeron datos primarios a partir de entrevistas en profundidad, observaciones no participantes y la realización de un mapeo colectivo entre julio de 2016 y mayo de 2018. La investigación muestra que, en un barrio en renovación urbana, la implementación de una política de acceso a una vivienda social resulta insuficiente para estimular condiciones de mixtura social.

**Palabras clave:** derecho a la ciudad, gentrificación, mezcla social, política habitacional, renovación urbana, urbanismo neoliberal, vivienda social.

**Ideas destacadas:** artículo de investigación que explora la implementación de una política habitacional en un barrio en proceso de renovación urbana y que evalúa las condiciones de mixtura social que genera, desde un enfoque que problematiza la disputa por el derecho a la ciudad.



RECIBIDO: 11 DE AGOSTO DE 2019. | EVALUADO: 5 DE FEBRERO DE 2020. | ACEPTADO: 24 DE JULIO DE 2020.

## CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO

Zapata, María Cecilia; Gonzalez Redondo, Carolina; Najman, Mercedes; Corti, Facundo. 2021. "Políticas habitacionales de mixtura social en escenarios de renovación urbana. El caso del Plan de Soluciones Habitacionales en la traza de la ex-Autopista 3, Ciudad de Buenos Aires, Argentina." *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 30 (1): 45-65. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v30n1.81574>.

\* Este artículo se enmarca en el Proyecto de Reconocimiento Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la UBA (R15-105-Res. CD2147-15), "Transformaciones urbanas y sociales en el barrio porteño Donado-Holmberg: intervención estatal y su impacto en la trama socio-urbana".

+ Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires-Argentina. ✉ [ceciliazapata@gmail.com](mailto:ceciliazapata@gmail.com) – ORCID: 0000-0003-0580-6938

Δ Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires-Argentina. ✉ [carolina.gredondo@gmail.com](mailto:carolina.gredondo@gmail.com) – ORCID: 0000-0002-8338-8148

‡ Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires-Argentina. ✉ [mercedesnajman@gmail.com](mailto:mercedesnajman@gmail.com) – ORCID: 0000-0002-7690-6090

◊ Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires-Argentina. ✉ [facundo.a.corti@gmail.com](mailto:facundo.a.corti@gmail.com) – ORCID: 0000-0002-5701-0491

✉ Correspondencia: María Cecilia Zapata. Pres. José Evaristo Uriburu 950, Oficina 16. (1114), Capital Federal.

## Housing Policies of Social Mixture in Urban Renewal Scenarios. The case of the Housing Solutions Plan in the Layout of the Ex Highway 3, City of Buenos Aires, Argentina

### Abstract

This article analyses a housing policy of social mixture in a neighborhood that is under an urban renewal process. It studies the implementation of the housing plan included in the law n.º 3.396/09, that creates the Parque Donado-Holmberg neighborhood in the area of what should have been the Highway 3 in the city of Buenos Aires, Argentina. The paper explores the possibilities of social mixture that the social housing program enables (or not) in an urban renewal scenario. For that purpose it analyses the modes of access to social housing and the perceptions that the recipients have about their new houses. It deploys a qualitative methodology, based on secondary sources and the construction of primary data (interviews, non-participant observations and a collective mapping), that has been made between July 2016 and May. 2018. The article argues that the implementation of a policy of access to social housing is insufficient to stimulate social mixture in an urban renewal scenario.

**Keywords:** right to the city, gentrification, social mixture, housing policy, urban renewal. neoliberal urbanism, social housing.

**Highlights:** research article that explores the implementation of a housing policy in a neighborhood under a process of urban renewal. It evaluates the conditions of social mixture that this policy generates and it problematizes the dispute for the right to the city.

## Políticas habitacionais de mistura social em cenários de renovação urbana. O caso do Plano de Soluções Habitacionais no traçado da antiga Rodovia 3, Cidade de Buenos Aires, Argentina

### Resumo

O artigo analisa uma política habitacional de mistura social em um bairro em processo de renovação urbana. Especificamente, aborda-se o caso do Plano de Soluções de Habitação estabelecido pela Lei n.º 3.396/09 para a criação do bairro Parque Donado-Holmberg em uma seção do que deveria ter sido a Rodovia 3 (da Cidade de Buenos Aires, Argentina). Com base na análise dos modos de acesso à habitação social e das percepções de novas moradias por parte dos beneficiários, as possibilidades de atendimento aos objetivos da mistura social do programa implementado em um cenário de renovação urbana são avaliadas. Ao mesmo tempo, questiona-se a maneira pela qual a disputa pelo direito à cidade é resolvida. Utilizou-se uma metodologia qualitativa, baseada na recuperação de dados de fontes secundárias e na construção de dados primários a partir da realização de entrevistas em profundidade, observações não-participantes e realização de um mapeamento coletivo entre julho de 2016 e maio de 2018. A pesquisa mostra que, em um bairro em renovação urbana, a implementação de uma política de acesso à habitação social é insuficiente para estimular as condições de mistura social.

**Palavras-chave:** direito à cidade, gentrificação, mistura social, política habitacional, renovação urbana, urbanismo neoliberal, habitação social.

**Ideias destacadas:** artigo de pesquisa que explora a implementação de uma política habitacional em um bairro em processo de renovação urbana, avaliando as condições de mistura social que ela gera e a partir de uma abordagem que questiona a disputa pelo direito à cidade.

## Introducción

Este artículo reflexiona sobre la implementación de políticas habitacionales de mixtura social en barrios afectados por procesos de renovación urbana<sup>1</sup>. Para ello, analiza el Plan de Soluciones Habitacionales del proyecto Barrio Parque Donado Holmberg —en adelante, BPDH—, impulsado desde el 2009 por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires —en adelante, GCBA—, en el sector 5 de la traza de la inconclusa Autopista 3 —en adelante, AU3—. Se exploran los modos de acceso al Plan de Soluciones Habitacionales —en adelante, PH— y las percepciones de las viviendas nuevas por parte de sus destinatarios, desde una perspectiva que concibe a la vivienda en forma integral y recupera la voz de los propios ocupantes. A partir de este análisis, la pregunta es de qué manera se cumplen (o no) los objetivos de mixtura social formulados —al menos discursivamente— en el plan y si la política habitacional desarrollada garantiza el derecho a la vivienda adecuada a los ocupantes de la traza.

El trabajo se apoya en una estrategia metodológica cualitativa que recupera datos provenientes de fuentes secundarias (informes de gestión del organismo ejecutor de la política y de organismos controladores, bibliografía académica, etc.) y primarias. Entre estas últimas, se analizan entrevistas semiestructuradas realizadas entre el 2016 y el 2018 a informantes clave y a residentes de las viviendas sociales construidas sobre la traza bajo el objetivo de radicación.<sup>2</sup> El análisis se complementa, además, con observaciones no participantes en el barrio y

la realización de un mapeo colectivo para identificar las transformaciones territoriales sobre las 14 manzanas del Barrio Donado Holmberg entre julio de 2016 y mayo de 2018. Las entrevistas fueron procesadas mediante la utilización de un *software* para el análisis de datos cualitativos, las observaciones fueron registradas mediante notas de campo y relevamiento fotográfico, y la georreferenciación de los datos construida con el mapeo colectivo se procesó mediante la utilización del programa QGIS. El análisis de los datos fue temático, a partir de la definición de dimensiones de análisis desprendidas de los objetivos planteados en la investigación.

En el primer apartado, reconstruimos el proceso histórico que dio origen al surgimiento de un PH desarrollado en un contexto de renovación urbana del denominado sector 5 de la traza de la ex-Autopista 3 —en adelante, EXAU3—. Luego se desarrolla el marco teórico que guía el análisis y en los últimos dos apartados se presentan los principales hallazgos y discusiones derivadas de la investigación.

## El conflicto urbano como origen: reconstrucción de la historia del sector 5 de la traza de la EXAU3<sup>3</sup>

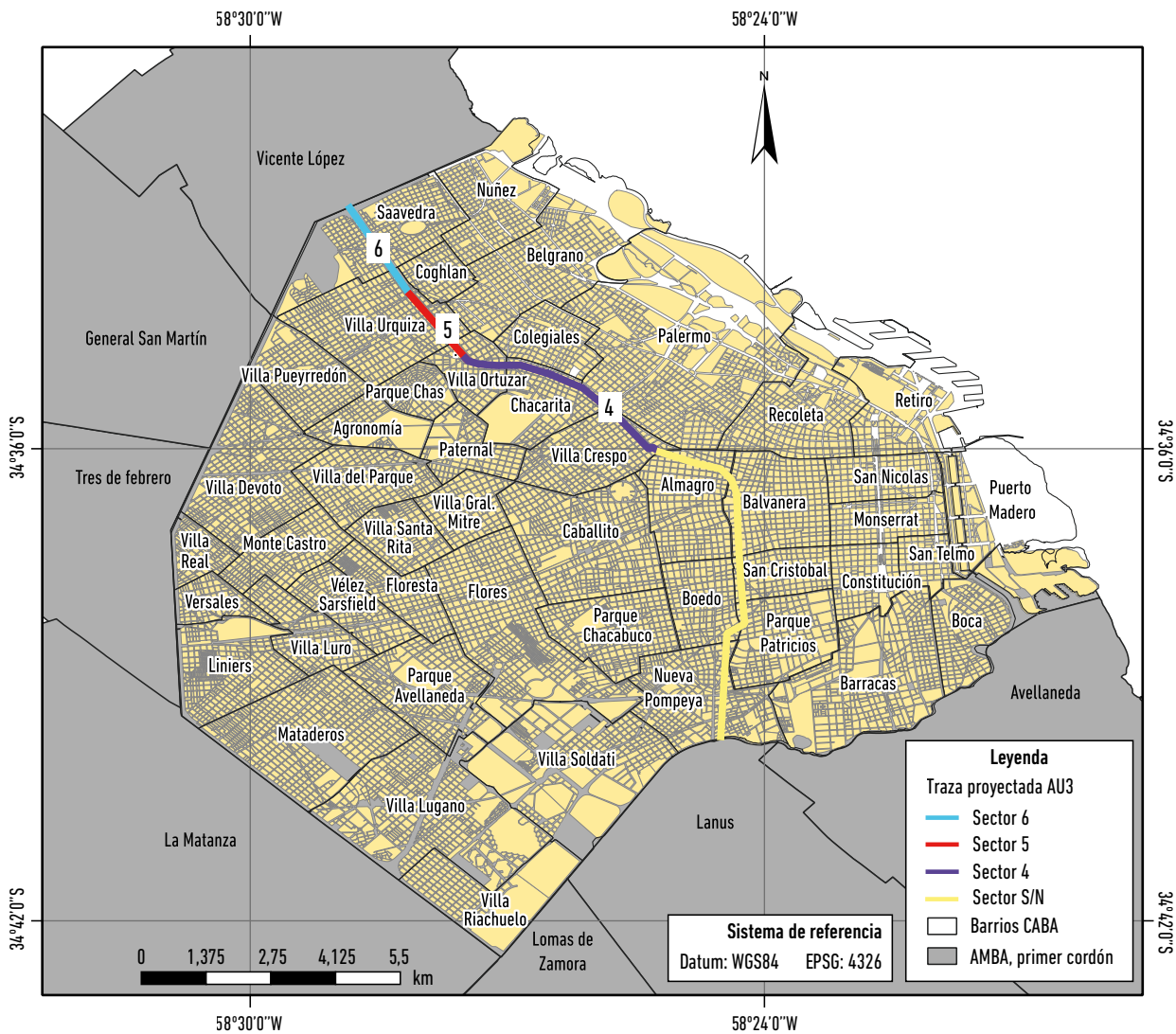
La historia de la traza es extensa y compleja. El PH del proyecto BPDH, si bien surge en el 2009, el origen del PH del proyecto BPDH se inscribe en un conflicto urbano de larga data que inicia con el proceso de expropiación de inmuebles llevado a cabo por la última dictadura militar (1976-1983), en el marco del Plan de Autopistas Urbanas. La traza de la AU3 debía atravesar la ciudad con el objetivo de generar un corredor rápido metropolitano que uniera el conurbano norte y sur sin hacer tierra en la ciudad (Figura 1).

Si bien el proyecto de la AU3 no logró concretarse por motivos presupuestarios, antes de su interrupción ya se había iniciado el proceso de expropiación de las viviendas localizadas en la que sería su traza. Dichas expropiaciones se iniciaron desde el norte y alcanzaron distintos grados de avance hasta el momento del cese de la intervención,

1 Se concibe la renovación urbana como aquellas acciones e inversiones tendientes a transformar material y simbólicamente el entorno urbanístico de una zona (Díaz Parra 2013; Rodríguez 2015) que, al llevarse a cabo en “espacios gentrificables” (Díaz Parra 2004), pueden detonar procesos de gentrificación. Al implicar el reemplazo de una población de clase trabajadora por clases medias y medias altas (Rodríguez 2015), la gentrificación constituye uno de los efectos de la dinámica socioespacial capitalista, un tipo particular de invasión-sucesión (Díaz Parra 2013), que supone un conflicto entre clases sociales por la ocupación del espacio. En América Latina, estos procesos se relacionan estrechamente con el despliegue de políticas urbanas de orientación neoliberal.

2 Las entrevistas a residentes de los edificios de vivienda social fueron realizadas en el 2017, por lo que solo se incorporaron aquellos edificios que habían sido construidos y adjudicados hasta ese año.

3 Por cuestiones de extensión, en este apartado reconstruimos muy brevemente las diversas intervenciones sobre este sector de la traza de la EXAU3 que constituyen el antecedente para el desarrollo del Programa de Soluciones Habitacionales aquí analizado. Un análisis más profundo y detallado al respecto se encuentra disponible en Zapata y Belluscio (2018).



configurando tres territorios con características particulares. Todas las viviendas del sector 6 (véase figura 1) fueron totalmente expropiadas y demolidas; todas las del sector 5 fueron expropiadas sin llegar a ser demolidas, pasando al dominio de la entonces Municipalidad de Buenos Aires (MCBA); y, por último, en el sector 4 solo se alcanzó a la expropiación a dominio municipal sin demolición de un conjunto de viviendas dispersas.

Con el retorno de la democracia, a principios de la década de los ochenta, estos inmuebles expropiados comenzaron a ser ocupados por familias con distintas problemáticas habitacionales: expropietarios de las viviendas expropiadas, exinquilinos desalojados, migrantes internos, habitantes de villas de la ciudad y del conurbano, entre otros.

Así, la interrupción del Plan de Autopistas Urbanas configuró un nuevo conflicto urbano sobre este territorio, frente al cual el Estado buscó soluciones disímiles y cambiantes a lo largo del tiempo, de la mano de los vaivenes de las diferentes gestiones y de los diversos contextos políticos y económicos de gobierno.

La década de los noventa marcó el desembarco de políticas de tinte neoliberal, que se expresaron sobre la traza, con una fuerte política erradicatoria vía desalojos de los hogares ocupantes para liberar la zona y facilitar un posterior proceso de renovación urbana. Sin embargo, estas intervenciones fueron resistidas por las familias ocupantes, quienes, lentamente, consolidaron un entramado de actores sociales de base territorial que en 1999 logró la sanción la Ley n.º 324/99. Esta normativa

incluía tres líneas de acción orientadas a la “recuperación de la traza”, a la vez que daba origen a un nuevo organismo —la Unidad Ejecutora de la EXAU3— a cargo de la gestión de estas medidas. Entre estas las líneas de acción, el PH apuntaba al reconocimiento y radicación de los afectados, y ofrecía distintas alternativas de acceso a la vivienda para las familias ocupantes (Bascuas y Provenzano 2013; Fernández y Zucco 2013; Quiroga y Pérez 2015; Zapata 2017).<sup>4</sup>

La heterogeneidad de situaciones entre los ocupantes,<sup>5</sup> las dificultades institucionales y políticas, sumadas al progresivo desfinanciamiento del programa creado por la Ley n.º 324/99 incidieron para que en el 2009 (momento en que se encontraba vencido su plazo de ejecución) solo un 29 % de los afectados tuvieran resuelta su problemática habitacional (Defensoría del Pueblo 2009, citado en Zapata 2017).

Con la llegada del partido político Propuesta Republicana (PRO)<sup>6</sup> al gobierno local, en diciembre de 2007, se abrió una nueva etapa en la gestión de la ciudad que, entre otras cosas, supuso una profundización de la política de transferencia de tierras públicas al sector privado (Guevara 2015). En este contexto, desoyendo los lineamientos de radicación de la población ocupante establecidos por la Ley n.º 324/99, el ejecutivo local

sancionó el decreto n.º 1.165/08<sup>7</sup>, que habilitaba procesos de desalojo mediante el otorgamiento de una prestación no reintegrable, a condición de que se desocuparan y restituyeran al GCBA los inmuebles ocupados y se renunciara a reclamar cualquier derecho habitacional. Este decreto permitía la expulsión de los hogares ocupantes y la venta de estos inmuebles en el mercado formal mediante subasta pública dirigida por el Banco Ciudad. Si bien este decreto no llegó a aplicarse debido a un amparo judicial presentado por organismos defensores de los ocupantes, sí favoreció la desocupación de algunos inmuebles y creó un clima de incertidumbre en relación a la continuidad habitacional de los ocupantes en la traza (Figura 2).

A fines de 2009 a través de la Ley n.º 3.396, se creó un nuevo proyecto de recuperación, ahora dirigido específicamente al sector 5 de la traza de la EXAU3: la creación del nuevo BPDH.

Este introduce, por un lado, un plan de desarrollo y de recuperación urbana, y, por el otro, un PH para las familias que habitan en los inmuebles ocupados en el mismo sector 5. La característica principal de este nuevo plan de desarrollo y recuperación consiste en la implementación de un cambio normativo que habilita la “recuperación” de los inmuebles (y terrenos) ocupados, el agrupamiento de parcelas y su subasta<sup>8</sup> para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios para sectores medios y medios-altos (Díaz et ál. 2019). Este plan de desarrollo urbano tiende a potenciar las ventajas de localización de la zona<sup>9</sup>,

4 Las alternativas eran: crédito individuales o mancomunados, compra del inmueble intrusado por sus ocupantes o compra de terrenos baldíos para la construcción (exceptuando inmuebles o terrenos del sector 5 —objetos de renovación—), adjudicación de viviendas sociales construidas por la entonces Comisión de la Vivienda del GCBA mediante empresas constructoras y entregadas “llave en mano”, y subsidios para el desarrollo de proyectos de autoconstrucción. Para profundizar en la Ley n.º 324/99 (ver Zapata 2017; Zapata y Belluscio 2018).

5 Los consecutivos proyectos frustrados en relación con la traza produjeron superposiciones entre las distintas normativas. Esto, sumado a las demoras con relación a la solución habitacional definitiva, complejizaron la situación de ocupación y se produjo una gran variedad de modalidades; ocupantes originales convivían con familias que habían llegado más tarde, por ejemplo. Por otro lado, con el paso del tiempo, las familias crecieron y los hijos se independizaron, lo que dio lugar a desgloses en las listas de beneficiarios de las distintas normativas.

6 Partido político liderado por el empresario y expresidente de la Argentina (2015-2019), Mauricio Macri.

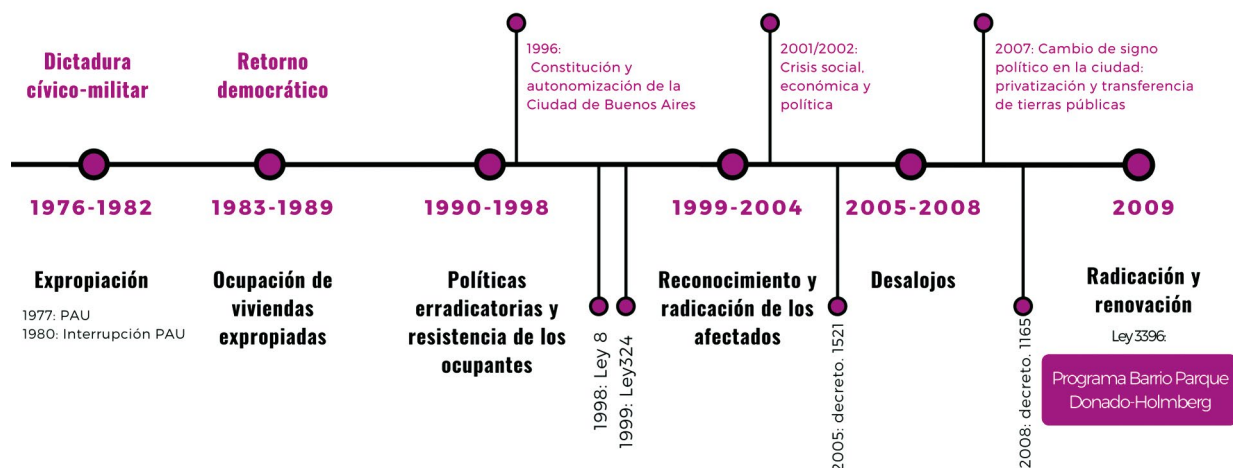
7 Este decreto incorporó dos cláusulas que marcaron un claro límite al derecho a la vivienda y la ciudad para los residentes de la traza (Lefebvre 1968). Por un lado, quienes decidían acogerse al sistema de prestaciones quedaban inhabilitados para el acceso a créditos hipotecarios locales y, por otro, debían renunciar a los beneficios de la Ley n.º 324/99. Estas dos cláusulas desnudan el carácter expulsivo y de desplazamiento de la normativa.

8 Se destaca que algunas de estas parcelas fueron excluidas de la subasta a privados y persiste bajo la órbita estatal a fin de edificar allí las soluciones habitacionales ofrecidas a los hogares ocupantes de la traza y la construcción de infraestructura comunitaria.

9 Las 14 manzanas que conforman el sector de la traza se localizan en el barrio de Villa Urquiza, Y limitan con Coghlan, Villa Ortúzar y Belgrano (véanse figuras 1 y 2), barrios que constituyen un área residencial conformada históricamente por casas bajas y habitada en su mayoría por sectores medios y medios altos. Se trata de una zona bien provista de servicios (agua, cloacas, electricidad, red de gas) y equipamientos (sociales, de salud, seguridad y esparcimiento); y articulada



## HISTORIA DEL SECTOR 5 DE LA TRAZA DE LA EX AU3



**Figura 2.** Hitos del conflicto suscitado alrededor de la traza de la AU3 (2020).

Datos: Proyecto Autopistas Urbanas, Ley n.º 8/98, Ley n.º 324/99, Decreto n.º 1521/05, Decreto n.º 1165/08, Ley n.º 3396/09.

mediante inversión en infraestructura, equipamiento y espacio público. Simultáneamente, el PH busca “solucionar” la problemática habitacional de las familias ocupantes,

con áreas de empleo y de recursos para la reproducción de la vida social. Si bien está algo alejada del centro de la ciudad, goza de buen acceso a la centralidad mediante el sistema de transporte público y los accesos vehiculares (Díaz, Díaz y Santa 2017; Gonzalez Redondo 2017). Desde comienzos del nuevo milenio, estos barrios atraviesan importantes procesos de densificación, valorización del suelo e incremento del desarrollo inmobiliario, en sintonía con la dinámica de valorización de la Región Metropolitana (Baer y Kauw 2016). El entorno circundante, así como su población residente, contrastan fuertemente con las características físicas de los inmuebles de la traza y con las condiciones sociohabitacionales de las familias ocupantes. Como se analizó en otros trabajos (Díaz, Díaz y Santa 2017; Gonzalez Redondo 2017), advertimos una mayor precariedad y vulnerabilidad en el habitar de estas familias, que se asemeja más a las de los sectores más empobrecidos de la ciudad (comunales 4 y 8), que a las de su entorno inmediato (comuna 12). En este sentido, tanto las características de la población residente como del entorno físico en estas 14 manzanas, así como la condición de atractividad de estos barrios y la presión inmobiliaria que atraviesan, permiten identificar a este sector de la ciudad como un espacio gentrificable (Díaz Parra 2004; 2013).

ofreciendo dos alternativas: una prestación no reintegrable (PNR), equivalente a un monto fijo en pesos para que los beneficiarios de la ley accedan a una solución habitacional definitiva<sup>10</sup>, o bien el acceso y adjudicación de una vivienda social multifamiliar dentro del mismo sector 5 de la traza (Figura 3). Para ello se proyectó en distintas manzanas de este sector de la traza la construcción de cinco soluciones habitacionales (SH) de media densidad y la puesta en valor (PV)<sup>11</sup> de tres edificios preexistentes

10 Si bien el monto de la prestación ha variado a lo largo del tiempo, ajustándose por inflación, según los testimonios recabados, este es insuficiente para comprar una vivienda en una zona con las mismas amenidades urbanas de la zona de origen, por lo que implica el desplazamiento de las familias a otras zonas de la ciudad, sobre todo el conurbano bonaerense, lo que restringe el derecho a la ciudad de estas familias.

11 En la solución habitacional caracterizada como puesta en valor (PV), a diferencia de las soluciones tipo “llave en mano”, el Estado recupera algunos de los edificios de su propiedad en el sector 5 ocupados de manera informal desde hace varias décadas, para refaccionarlos y garantizar así un mínimo de calidad de vida y nivel habitacional. Las unidades funcionales de estos edificios una vez refaccionados, son adjudicadas como “solución habitacional” a los hogares ocupantes que residían allí previamente o, bien, a otros hogares beneficiarios de la Ley. Al igual que en las obras “llave en mano”, la inversión

**Tabla 1.** Soluciones habitacionales ofrecidas en sector 5 de la Traza. CABA, 2019

	Localización	Tipo de intervención	Cantidad de Viviendas	Estado de avance
SH1	Virrey del Pino 4159	Vivienda nueva	45	Entregada
SH2	Tomas Lebreton 4252	Vivienda nueva	32	Entregada
SH3	Holmberg 2170/90	Vivienda nueva	29	Entregada
SH4	Avenida Monroe 4243	Vivienda nueva	30 3 locales	Entregada
SH5	Pedro Ignacio Rivera 4216	Vivienda nueva	72 4 locales	En obra por etapas. Inicio del proceso de adjudicación prevista: diciembre 2019.
PV1	Pedro Ignacio Rivera 4210	Mejoramiento	7	Terminada
PV2	Pedro Ignacio Rivera 4217	Mejoramiento	12	Terminada
PV3	Donado 2249	Mejoramiento	26	Terminada

Datos: Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2018).

(Tabla 1 y Figura 3). En el caso analizado, la producción de vivienda bajo la modalidad “llave en mano”<sup>12</sup> tenía como fuente de financiamiento los recursos generados en el propio proceso renovador. Tanto las soluciones habitacionales como las obras públicas de renovación impulsadas en el barrio, de acuerdo a la Ley n.º 3.396/09, serían financiadas por medio de un “Fondo para la renovación urbana del sector 5 de la traza de la EXAU3”, el cual reúne los ingresos obtenidos por la subasta pública para el desarrollo inmobiliario privado orientado a sectores medios y altos, así como por las cuotas de recupero abonadas por los hogares destinatarios de la vivienda social.

La construcción y puesta en valor de estas soluciones habitacionales no solo habilitó la radicación de los

hogares ocupantes en la traza sino que implicó —en el marco de un proceso de renovación impulsado por el mismo plan— un objetivo de mixtura social.

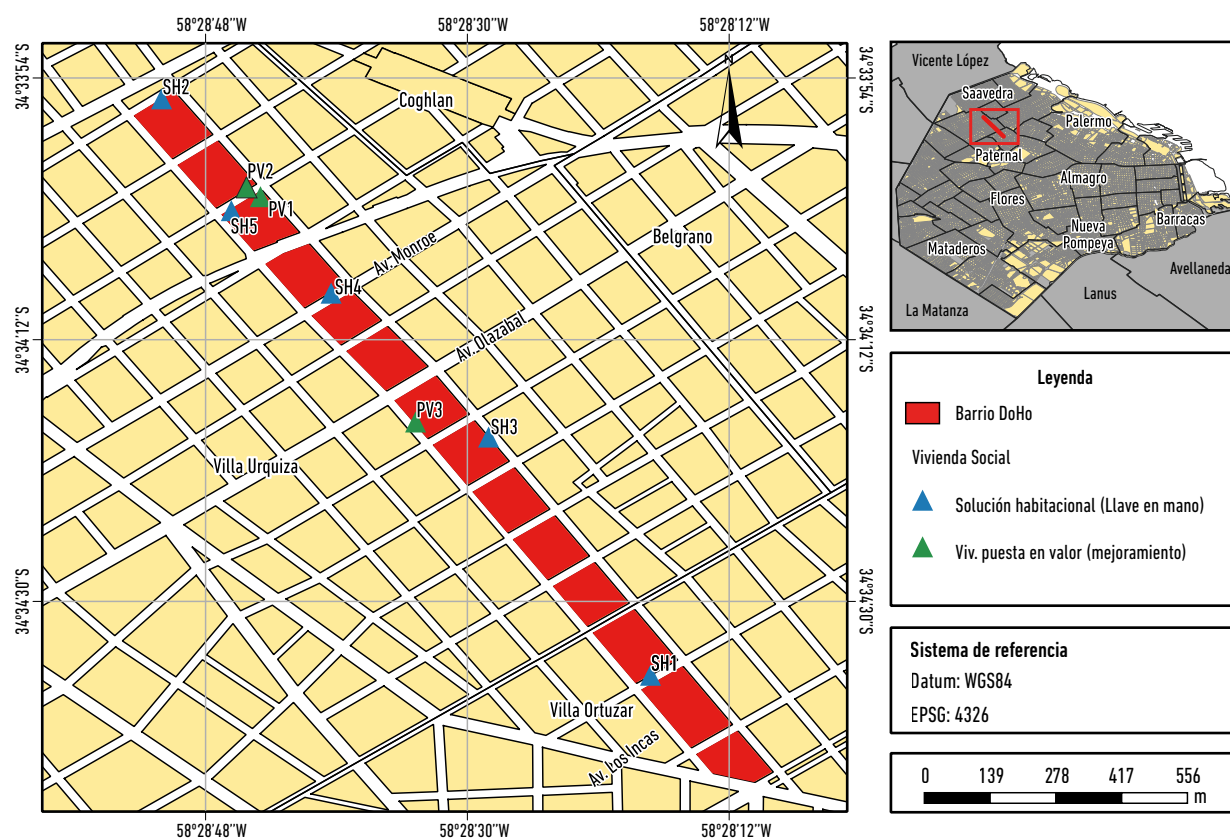
A más de diez años de sancionada la ley, es posible advertir un cambio importante en el paisaje urbano y en el entorno construido de la zona. Sin embargo, se ha podido verificar también un avance del proceso de renovación a dos velocidades. Por un lado, el Estado local avanzó de manera muy acelerada en las inversiones en infraestructura, transporte, espacio público y equipamiento urbano dentro del entorno barrial, lo que contribuyó a la valorización del suelo. También avanzó rápidamente con el agrupamiento parcelario y la subasta de los terrenos que desocupados. A lo largo de las 14 manzanas ya se identifican cerca de 50 emprendimientos inmobiliarios con diferentes características y grados de avance. Pero, por otro lado, el avance constructivo de los 8 edificios de vivienda social fue muy lento a lo largo de los 10 años de ejecución del proceso de renovación, lo que perpetuó la precariedad material de las familias destinatarias de estas viviendas (junto con la incertidumbre de sus destinos) y tampoco ofreció alguna solución viable a las familias de al menos 30 inmuebles muy deteriorados que permanecen ocupados en parcelas que actualmente son objeto de renovación.

### Mixtura social en procesos de renovación urbana: un abordaje conceptual para pensar la disputa por el espacio

El conflicto urbano que ha tenido como centro al sector 5 de la traza de la AU3, permite concebir a este territorio como un espacio jerarquizado, atravesado por relaciones de poder (Lópes de Souza 1995) que son resultado y

total es realizada por el Estado, en su producción intervienen pequeñas empresas constructoras privadas contratadas y una vez concluida se procede a la entrega de cada departamento a sus destinatarios, quienes deberán abonar cuotas mensuales al Estado a modo de recupero de la inversión. Estos recuperos también se integran a los planes habitacionales y de las obras públicas de renovación impulsadas en el barrio; la Ley n.º 3.396 creó un fondo para la renovación urbana del sector 5 de la traza de la EXAU3.

- 12 La vivienda social “llave en mano” es producida a partir de una inversión total del Estado, en la que intervienen en su producción grandes empresas constructoras; se materializa sobre suelo preidentificado en el sector de la traza y su ciclo productivo finaliza con la entrega de una llave en mano a sus destinatarios. Esta forma de producción responde a una lógica mercantil, en la que el Estado recupera parte de su inversión a partir de un recupero mensual por parte de los destinatarios (Zapata, 2017).



**Figura 3.** Localización de las 14 manzanas del Barrio Donado-Holmberg y de las Soluciones Habitacionales establecidas por la Ley n.º 3.396/09.

Datos: Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2018).

proceso de luchas y dinámicas de las fuerzas sociales por su apropiación (Di Virgilio 2010; Di Virgilio y Rodríguez 2016). Los conflictos por la apropiación del espacio pueden pensarse bajo el concepto de disputa por el derecho a la ciudad o al espacio urbano, que Harvey (2012) conceptualiza como el poder colectivo de decisión sobre el tipo de ciudad deseada. De forma similar, Oszlak (1991) define el derecho al espacio urbano como la capacidad de fijar el lugar de residencia y de actividad económica, de gozar del acceso a diferentes bienes y servicios asociados a las externalidades de la localización en la ciudad y a la capacidad para participar sobre las decisiones de infraestructura y equipamiento urbano. El autor sostiene que el patrón de urbanización predominante en la Ciudad de Buenos Aires, como resultado de las luchas por el espacio entre grupos jerárquicamente desiguales, ha implicado la perifización de los sectores populares en zonas con menores externalidades urbanas. Sin embargo, la lucha por el espacio habilitó ciertos desfases entre la estructura de clases y la estructura de su ocupación (Oszlak 1991). El caso de la ocupación de hecho

en las viviendas expropiadas —y abandonadas— por el Estado en la proyectada AU3 constituye un claro ejemplo de este tipo de escenarios, a la vez que la resistencia de los ocupantes frente a los diversos intentos de desplazamiento puede leerse como la resistencia al abandono del goce de las externalidades urbanas asociadas a una localización particular en la ciudad.

Como resulta evidente en el caso de estudio, el Estado se constituye en actor central en los conflictos urbanos. Las distintas normativas que intentaron dar alguna solución al conflicto suscitado por la interrupción del proyecto de la AU3 (Zapata y Belluscio 2018) demuestran que el Estado no se desempeñó como un ente monolítico ni sus tomas de decisión resultaron ser unívocas, homogéneas ni permanentes (O'Donnell y Oszlak 1981). Pero recién con las discusiones legislativas que dieron origen a la Ley n.º 3.396/09 quedó explícitamente expuesto el carácter neoliberal que asumiría la política orientada al sector y su orientación ajustada a las exigencias del capital (Brenner y Theodore 2002; Harvey 2007). Resulta interesante analizar la forma en la que el ejecutivo local



resolvió la exigencia de inclusión de un componente de radicación para la población ocupante en su política, sin doblegar el carácter neoliberal de su impronta. Sin embargo, el desarrollo de una política habitacional bajo el objetivo de la mixtura o mezcla social, en un barrio que atraviesa un fuerte proceso de renovación urbana —también impulsado desde el Estado—, habilita el cuestionamiento de la real capacidad de mezcla que promueve dicha política. Tom Slater (2006) ya advertía sobre cómo el éxito político y mediático del eslogan de la mixtura social contribuye a desviar la mirada de los efectos sociales de la gentrificación, en especial, de los mecanismos de desposesión de las poblaciones más vulnerables.

Son diversas las formas en las que la mixtura social se ha incluido en la agenda de políticas públicas, pero, más allá del formato que asuma, Giroud (2019) sostiene que, en barrios en proceso de renovación, la mixtura se impone como norma, se insinúa cotidianamente en las relaciones sociales y evidencia relaciones de poder muy reales, a veces abiertas y asumidas, pero a veces también más sutiles y latentes entre grupos sociales o individuos. Más allá que se trate de intervenciones concretas y se refiera a una mera imposición discursiva, las políticas urbanas promotoras de mezcla social cuentan con un componente fuertemente normativo y prescriptivo, que en el mediano o largo plazo se expresan en el “control estricto de la localización” (Simón y Lévy 2005, 88) y distribución de las clases populares en la ciudad” (Giroud 2019, 297). Así expuesto, la mixtura social, como referencia para la acción en una política urbana que promueve la renovación, a menudo conduce al control de las clases populares y de sus modos de apropiarse del renovado barrio. Pues la penetración de esta política puede llegar a niveles tan profundos que las formas de apropiación de la mezcla social por parte de los sectores populares generan en ellos percepciones positivas del proceso de renovación y expresan discursos valorativos que —de hecho— retransmiten la visión de las autoridades públicas. En el caso de estudio esto puede verse en algunos destinatarios de vivienda social que ven en la renovación del barrio y en el acceso a una vivienda en este escenario la posibilidad de capitalizarse económicamente a través de la posterior venta de sus inmuebles a un precio de mercado. No obstante, esta forma de apropiación expone la aceptación de la dinámica expulsora que desarrolla la renovación y la mezcla sobre estos sectores.

Por lo que la mixtura, según Lenel (2011, citado en Giroud 2019) como principio ideológico y organizador de la ciudad, no reduce las diferencias si no va acompañada

de intervenciones orientadas a la reducción real de las desigualdades sociales (en el caso específico, medidas tales como un control estricto de precios de bienes de consumo o incluso inmobiliarios, o políticas de subsidios o tarifa social sobre la prestación de servicios públicos —luz, agua, gas, conectividad, etc.— o el ofrecimiento de prestaciones no reintegrables por el desalojo de sus inmuebles a justos valores de mercado). En este sentido, mientras la renovación no sea concebida como una estrategia segregatoria que involucra escalas extremadamente finas de división social y formas desiguales de acceso a la ciudad, el papel otorgado a la mixtura social en políticas urbanas impulsoras de renovación no hace más que reproducir las lógicas segregatorias de tales procesos, pero endulzadas por discursos “inclusivos”.

### **Viviendas sociales en contextos de renovación: ¿componentes de mixtura o gentrificación?**

El plan habitacional incluido en el proyecto BPDH adopta una serie de características que lo diferencian de los tradicionales programas de vivienda social que ejecutaba el GCBA y que se orientan al objetivo de mixtura que persigue el programa: la localización de estas viviendas sociales, su diseño arquitectónico, su acelerado proceso de escrituración y la creación de espacios de socialización.

Respecto a su localización, tradicionalmente, las soluciones habitacionales<sup>13</sup> desarrolladas en la Ciudad de

13 En general, la vivienda social en Argentina es financiada por el Estado —nacional, provincial o municipal— y producida, mediante licitación pública, por grandes empresas constructoras. Desde una lógica mercantil, las obras se materializan sobre suelo urbanizado y su ciclo productivo concluye con la entrega de una llave en mano a sus destinatarios (quienes no desempeñan ningún rol en el proceso constructivo). Una vez adjudicadas las viviendas, los destinatarios contraen un crédito hipotecario por 30 años a tasa reducida. Sin embargo, por dificultades en los procesos de regularización dominial, la precariedad física y edilicia de las obras, así como la falta de mantenimiento y conservación provocaron que parte significativa del parque habitacional estatal tuviera como consecuencia no deseada un deterioro prematuro de los barrios construidos y una fuerte degradación de la calidad de vida de sus pobladores, que se expresó de manera estigmatizante y en una desapropiación de las viviendas por parte de sus usuarios. Esto conllevó distintas prácticas de abandono e, incluso,

Buenos Aires tendieron a la concentración territorial —y en muchos casos al desplazamiento— de población vulnerable en ciertas áreas, sin involucrar dotación de infraestructura o el desarrollo de políticas de inclusión urbana y social para estas poblaciones. Tampoco fue eje de atención la estética de los conjuntos como estrategia de integración a la escala barrial (Girola 2009; Ferme, Raspall y Zapata 2016). La concentración de estos grupos en áreas relegadas evidencia el rol de la intervención estatal sobre la reproducción de una estructura urbana desigual y el aumento de las brechas de desigualdad para el goce de las externalidades de la ciudad. Pero tal como señalan Arbaci y Rae (2014) las políticas habitacionales implementadas recientemente en diversos países de América y Europa problematizaron este tipo de fenómenos e intentaron contrarrestarlos mediante el desarrollo de programas con objetivos de mixtura o mezcla social.

Siguiendo esta nueva tendencia, tras lo normado por la Ley n.º 3.396/09, el ejecutivo local promovió, junto a un plan de renovación urbana del sector 5 de la EXAU3, un PH que habilita la radicación de estratos sociales bajos en un territorio en vías de valorización. Así, se instala en este caso —al menos discursivamente— el componente de mixtura social como un objetivo de la política. Como se señala en las comunicaciones oficiales, “esta planificación tiene como objetivo construir un barrio donde puedan convivir diferentes estratos de la sociedad promoviendo la mixtura social” (GCBA, s. f.). Según el GCBA, esto se lograría mediante diversas herramientas. En primer lugar, la radicación de parte de la población ocupante en viviendas sociales dispersas entre nuevos complejos de vivienda privada orientados a sectores medios y altos.<sup>14</sup> En segundo término, la ejecución de procesos rápidos y

económicamente accesibles para la escrituración de estas viviendas sociales para así igualar derechos de tenencia con la población lindante. En tercera instancia, la implementación de una arquitectura denominada “inclusiva e integradora (GCBA s. f.), consistente en el diseño de conjuntos de vivienda social de baja escala y con una estética similar a la de los desarrollos inmobiliarios privados en la zona (Figuras 4 y 5). Por último, el diseño de espacios públicos, que se definen como espacios de encuentro, también colaboraría en este sentido.



Figura 4. Edificio de vivienda social. Fotografía de Saavedra Online, septiembre de 2019.



Figura 5. Desarrollo privado. Fotografía de El Cronista, abril de 2017.

Cabe destacar, no obstante, que estos elementos innovadores que presenta el plan habitacional incluido en el proyecto BPDH son tributarios de una fuerte organización de los hogares ocupantes en resistencia al desplazamiento antes que a una voluntad estatal.

La sanción de la Ley n.º 3.396/09 se produjo como salida negociada —entre distintos bloques legislativos y diversos actores involucrados en la EXAU3— al conflicto generado por los crecientes desalojos que tenían lugar en la traza durante aquellos años. Sobre este escenario se elaboró la ley, cuyo texto original no contemplaba la construcción de viviendas sociales para garantizar el derecho a radicación de las familias ocupantes. Tanto representantes

ocupaciones o ventas informales de las unidades de vivienda. Para más detalles, se sugiere Zapata (2017).

- 14 En general, se están construyendo grandes emprendimientos urbanos de unidades funcionales pequeñas (departamentos monoambientes, 1 y 2 ambientes) con *amenities*. Tal como sostienen Zapata y Belluscio (2018, 19), “las características de estas nuevas urbanizaciones condicionan el perfil de la población destinataria. Pues ya no será la tradicional clase media que ‘reconquista el barrio’ la que habite en ellas, sino probablemente un subgrupo de jóvenes o matrimonios jóvenes, profesionales y con pocos hijos. Esto repercute en un cambio en el perfil barrial: ya no se trata de un barrio concebido en términos de bien de uso donde las residencias suelen ser duraderas, sino que se trata de tipologías habitacionales

de corto plazo (es decir unidades habitacionales que estarán en breve nuevamente en el mercado)”.

del gobierno local como vecinos “frentistas”<sup>15</sup> de la traza, abogaban por la inexistencia de viviendas sociales en la zona y el otorgamiento de una prestación no reintegrable a cambio del desalojo de los hogares ocupantes y la recuperación de los inmuebles. Por su parte, las familias ocupantes —representadas por el entonces legislador Facundo Di Filippo<sup>16</sup> (por el bloque Coalición Cívica)— exigían que se incorporara una solución habitacional dentro de la traza que garantizara su permanencia en el barrio. La posición de estos últimos fue inquebrantable y solo se logró acuerdo para la sanción de la ley con la incorporación al proyecto de este componente de radicación (Facundo Di Filippo, legislador de la Ciudad de Buenos Aires).

A lo largo de este artículo se sostiene que, al analizar determinados elementos del diseño e implementación del PH, es posible observar la persistencia de intereses encontrados en torno a los usos de este territorio. En este sentido, a pesar de sus objetivos declarados, es posible tensionar la capacidad de esta intervención para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad, y para promover reales procesos de mixtura social.

En primer lugar, la relación entre el volumen de soluciones habitacionales ofrecidas en la traza y el volumen de la población afectada evidencia que la operatoria ya se preconfiguraba desde su origen como expulsiva de un porcentaje de las familias ocupantes y violatoria de su derecho a una vivienda. Si se considera que el total de beneficiarios solo de la Ley n.º 3.396/09 a diciembre de 2013 sumaba 418 familias (número que aumenta con los años)<sup>17</sup>, advertimos que la vivienda social prevista *in situ* (253 unidades) alcanzaba solo inicialmente para el 60 % de

los afectados, subestimando *per se* la cantidad de familias que pueden ser destinatarias de la opción de radicación.

Otro componente por considerar es que, tal como está formulado el PH, habilita la transferencia de patrimonio público a privado<sup>18</sup>. Si bien estos inmuebles, al ser vivienda social forman parte del patrimonio público de la ciudad, la normativa no contempla una cláusula para que las familias no puedan vender el inmueble, omitiendo los posibles —y señalados por bibliografía experta— desplazamientos de las familias por la vía del mercado, en un barrio que es objeto de renovación urbana. Las características arquitectónicas de estas viviendas sociales facilitan, asimismo, la inclusión de este parque de viviendas al mercado inmobiliario privado. Incluso, esta posibilidad de incorporar las viviendas sociales al mercado forma parte de las expectativas de algunos de los desarrolladores que tienen proyectos en la traza, tal como se desprende de este testimonio:

Mirá, te cuento, Lostrí<sup>19</sup> en su momento me lo dijo [...] “Yo esto se lo doy a un tipo que gana 5.000 pesos por mes para vivir y le doy una casa que hoy vale USD 50.000 como mínimo ¿Qué va a hacer ese tipo? Se la doy, al otro día la vende, se va a otro lado y después la ocupa alguien de clase media”. [...] O sea, son tipos que no pueden sostener el tren de vida de estar viviendo en un lugar donde el café de la esquina te lo cobran \$60. (Desarrollador Inmobiliario con emprendimientos en el BPDH)

Esto nuevamente nos lleva a matizar la impronta de radicación de población ocupante y, por ende, de mixtura social impulsada por el gobierno local. Sobre todo, si se tiene en cuenta que, además, se identificó una serie de mecanismos que desalentaron la opción de la radicación y estimularon mecanismos de desgaste para generar una “limpieza social” al interior de los sectores populares. Como se desprende de los testimonios de los

15 Vecinos “frentistas” es el modo en el que se autodenominan los vecinos tradicionales de la zona, de clase media y media-alta, que viven frente a las 14 manzanas que conforman la traza de la EXAU3, en oposición a los vecinos ocupantes.

16 Con mandato vigente entre diciembre de 2005 y diciembre de 2009.

17 Esta cantidad de destinatarios aumenta constantemente a partir de las impugnaciones a los censos de la Ley n.º 324/00 (la cual contaba con 1.050 familias beneficiarias) y la Ley n.º 3.396/09, por familias que crecieron y actualmente necesitan más de una vivienda o grupos familiares que no fueron incluidos y actualmente están en litigio con la Unidad Ejecutora. Estos casos configuran los “desgloses”. Actualmente la gestión no informa la cantidad de desgloses de la operatoria, pero sí que es un número significativo.

18 La recuperación y posterior liberalización de inmuebles en una de las zonas más cotizadas de la ciudad, para luego ofrecerlos en subasta pública a un valor menor del cotizado por el mercado, se configura como una clara dinámica de transferencia de patrimonio público a privado, por más que discursivamente se presente como estrategia de estímulo a la renovación barrial en la zona.

19 Héctor Lostrí fue subsecretario de Planeamiento (2007-2011) y luego secretario de Planeamiento (2011-2015) del Ministerio de Desarrollo Urbano del GCBA; tuvo entre sus responsabilidades la implementación de la Ley n.º 3.396/09.

entrevistados, estos mecanismos van desde la falta de información clara sobre las opciones habitacionales y la adjudicación de las viviendas, la dilación de los tiempos de ejecución de las obras, hasta la insistencia por la opción de la prestación no reintegrable. La mayoría de los entrevistados señalaron no conocer los criterios ni las prioridades de otorgamiento de los desgloses ni de la adjudicación de las viviendas. Sobre este último punto, muchos entienden que los criterios en la adjudicación de las viviendas no contemplaron las necesidades de las familias ocupantes y la grave condición edilicia de los inmuebles que ocupaban, sino que por lo contrario se ataban a la necesidad de liberar los terrenos para subastarlos:

En realidad, las cosas como son: ellos están haciendo un gran negociado inmobiliario [...] y cuando ellos necesitan un terreno que ya lo tienen vendido y saben que van a construir ahí, van a la gente que está viviendo ahí o la reubican en otra casa de la traza o ahora, por ejemplo, en este complejo le están dando lugar transitorio a gente en esa situación. Ayer se mudaron dos familias transitorias al edificio, le ponen transitorio porque les dan un departamento de un ambiente a familias de 5 o 6 personas [...]. Totalmente hacinados [...]. En el momento que yo necesitaba mudarme ellos necesitaban el terreno, y ahí tuve suerte. Yo fui primero en el edificio. (Darío, habitante de la traza de la EXAU3)<sup>20</sup>

La dilación en los tiempos de construcción de las viviendas sociales también se configuró como un factor que dificultó el acceso a una vivienda digna en el marco del programa. Durante la espera, que en muchos casos ya lleva 20 años, las familias permanecieron en sus viejos inmuebles en condiciones de habitabilidad muy precarias (sin servicios básicos y con problemas de infraestructura edilicia graves) o fueron reubicados “transitoriamente” en diversas viviendas públicas en la traza (Rossi, Zapata y Gonzalez 2017; Zapata y Belluscio 2018), en algunos casos transitando hasta dos o tres relocalizaciones. En el “mientras tanto”, la opción por la PNR siempre estuvo vigente e incluso era ofrecida por los funcionarios como una solución rápida e inmediata frente a la incertidumbre y el pronóstico de larga espera que simbolizaba la opción de la construcción de vivienda social nueva:

A todo el mundo le ofrecían la plata [...] todo el tiempo te ofrecían la plata [...] pero esa plata no alcanzaba. A menos que te vayas a Provincia, pero bien lejos, lejos. Alcanzaba si decís, soy yo, mi mujer y dos más. Pero como somos un montón no alcanzaba. Mucha gente agarró eso ante la desesperación, porque estaba viviendo mal y no le quedó otra [...] pero con eso no resolvías el problema. (Juan, habitante de la traza de la EX AU3)

En sintonía con los destinatarios, el testimonio de un exfuncionario a cargo de la ejecución del programa señalaba que las demoras en la construcción y adjudicación de las viviendas se relacionaban con la complejidad del proceso. Primero tenían que liberarse los terrenos para poder venderlos y así financiar las obras (tanto de renovación como de las viviendas sociales). Entonces se privilegió a quienes querían irse: “lo más rápido eran los que querían irse, pero tenían que tener dónde irse” (Daniel Chain, exfuncionario del GCBA). En este punto cabe aclarar que, si bien la ley establecía que para entregar la prestación los beneficiarios debían demostrar la tenencia de una vivienda a donde irse (la prestación estaba atada a la compra de una vivienda), el control y seguimiento de este requisito fue esquivo a lo largo de las sucesivas gestiones a cargo de la Unidad Ejecutora.

Estos mecanismos dilatorios, sumados al desgaste “acumulado” de años de sucesivas y superpuestas intervenciones públicas que no lograron “solucionar” el problema habitacional de estas familias, desalentaron en muchos casos la permanencia de los hogares ocupantes en la traza. De los relatos de los entrevistados, se entiende que estos mecanismos propiciaron un proceso de “limpieza social”, a través del cual se seleccionaron aquellos ocupantes que por sus condiciones socioeconómicas y universos culturales pudieron permanecer en el barrio a costa de estos obstáculos y transitar procesos de mixtura social, mientras que se incentivó el desplazamiento de otros que no cumplían con estas condiciones:

Fue como un filtro. Y ahora creo que va a venir el otro gran filtro el día que nosotros escribamos porque hay algunas familias que tenemos acá que no quieren pagar [...] y se van a dar cuenta que, si no pagas, te vas [...] lo dijimos en la última reunión. Nadie les puso un arma en la cabeza, nosotros teníamos para decidir, y todavía podemos decidir si queremos la plata y nos queremos ir. Porque acá no vamos a vivir gratis, acá vamos a tener que

<sup>20</sup> En todos los casos, los nombres de los entrevistados fueron modificados con el fin de resguardar su confidencialidad.



pagar un ABL<sup>21</sup>, vas a pagar tu cuota, acá no vale el “yo no puedo, no quiero, no tengo ganas o no me parece”. No es si te parece, porque nosotros estamos por esto. Vos tenés que tener en claro ese tipo de cosas, hasta donde te da. (Gisela, habitante de la traza de la EXAU3)

De los testimonios de los destinatarios se desprende una construcción identitaria del “buen ocupante” (que trabaja, se esfuerza, y está en condiciones de adaptarse a las características del nuevo barrio, etc.), que “merece” quedarse en el barrio, frente al “delincuente”, “problemático” que ya no vive más en la zona. Este proceso de “filtro” es complejo y se da a partir de todos los mecanismos mencionados, que a su vez se relacionan con las complejidades propias del Estado y su aparato burocrático y el paso de distintas gestiones de gobierno que cambiaron constantemente las reglas de juego.

De acuerdo con Giroud (2019), para interpretar las estrategias de acceso a una solución habitacional, se vislumbra el despliegue de una estrategia de “control” estricto sobre el perfil de las familias destinatarias de las prestaciones no reintegrables —“el delincuente” que podría perjudicar el proceso de renovación barrial— y el de las viviendas sociales —familias plausibles de transitar procesos de mezcla social en un barrio en renovación— por parte del ejecutivo local.

El análisis del diseño e implementación del PH realizado en este apartado visibilizó fuertes tensiones entre los objetivos de mixtura social propuestos y su alcance en el marco de un proceso de renovación del territorio. A continuación, se problematizará la capacidad del PH para generar mixtura social y garantizar el acceso a la ciudad para los sectores populares, a partir de las percepciones de los destinatarios de las viviendas sociales sobre las nuevas viviendas y los procesos de renovación que atraviesa el barrio.

### **Habitar la vivienda social en territorios en procesos de renovación: obstáculos para el logro del acceso a la ciudad y la mixtura social**

Frente a las dos alternativas que el programa contemplaba como soluciones habitacionales, muchas de las familias ocupantes decidieron permanecer en la traza,

aun a sabiendas de las extensas demoras para la entrega de las viviendas definitivas. Al optar —y luchar— por las viviendas sociales construidas en la traza, estos hogares disputan el derecho a la ciudad. Cabe señalar, no obstante, que esta disputa es restringida, se limitó a la posibilidad de acceso a infraestructura, servicios y equipamientos necesarios para la reproducción social de sus vidas; pero sin garantizar —como la definición de Harvey (2012) sugiere— el poder de decisión colectivo en torno a la ciudad deseada. Esto es así en cuanto que, como venimos señalando, en la implementación de la política no han sido consideradas las necesidades habitacionales de las familias destinatarias de la vivienda, ni se indagaron sobre sus preferencias o gustos ni, por supuesto, sobre cómo debería ser el barrio en el marco de un proceso de renovación.

Ellos tienen el registro de cada grupo familiar de la traza. ¿Cómo vas a armar monoambientes en el tercer piso si los grupos familiares no son de una pareja o una persona sola? Cada matrimonio tiene entre dos y tres hijos o más. No hay parejas, entonces arriba tenés familias que están viviendo una mamá que tiene sus tres chicos en un monoambiente [...]. La ley dice que a cada grupo familiar se le va a entregar una vivienda acorde a la cantidad de gente, y que si tienen un hijo varón y una hija mujer a cada uno le corresponde una habitación y al matrimonio la suya. Sin embargo, no se cumplió con eso, no se cumple con las expectativas que se tenía. (Marcos, habitante de la traza de la EXAU3)

Las incongruencias entre la vivienda diseñada y las necesidades habitacionales de las familias dan cuenta de la falta de instancias de participación social en el diseño de las viviendas, lo cual tensiona el poder de decisión colectivo que involucra el derecho a la ciudad. Como se mencionaba previamente, esta ausencia de participación de los destinatarios de la vivienda social en el diseño de sus viviendas y en los procesos de reconfiguración del territorio sugiere, como plantea Giroud (2019), una impronta de control sobre las clases populares y sus modos de habitar el territorio en vías de transformación.

Los criterios que guiaron el diseño de las viviendas parecieron estar más vinculados a las necesidades del perfil poblacional renovador y gentrificador de la zona (Díaz et ál. 2019) desde una impronta de mixtura, que a las características y patrones culturales de las familias ocupantes. Esto cuestiona fuertemente las condiciones de mixtura social que promueve el PH. Como sostienen Arbaci y Rae (2014) la construcción de viviendas sociales

21 Refiere al impuesto local cuyas siglas corresponden a “alumbrado, barrido y limpieza”.

en barrios en procesos de renovación tiende a desarrollarse bajo criterios arquitectónicos que resultan acordes a las necesidades del mercado inmobiliario y a los procesos de valorización de la zona. Sin embargo, más allá de su imagen adecuada “hacia afuera”, persisten “hacia dentro” innumerables problemáticas sociales que evidencian un enmascaramiento de la desigualdad y la privación.

Los entrevistados resaltan la presencia de graves problemas de calidad arquitectónica en los primeros edificios adjudicados, vinculados con la calidad de la obra: problemas con la entrada de agua, inundaciones como producto de la saturación de los desagües cloacales, filtraciones, rajaduras en paredes, deficiencias en los ascensores, entre otros. A su vez, asocian estos problemas a la falta de compromiso de la constructora y a conflictos entre esta y el GCBA. Asimismo, dicen haber hecho recurrentes reclamos a ambas entidades, que son atendidos parcialmente y luego de mucha insistencia: “[...] ellos [la Unidad Ejecutora] nunca están, nunca pueden, nunca saben de nada. Es como que nos dieron la llave y chau, se desentendieron de todo” (Graciela, habitante de la traza de la EXAU3).

Las problemáticas que emergen en las nuevas viviendas no se restringen únicamente a falencias arquitectónicas “puertas adentro”, sino también a problemáticas en torno a la apropiación de estas viviendas y al nuevo tipo de hábitat. Los criterios que guiaron el diseño de las soluciones habitacionales, como se mencionó más arriba, respondieron a patrones culturales, estéticos y habitacionales ajenos al de sus moradores (Pelli 2007), sin involucrar instancias de participación que habiliten su canalización. La mayoría de las familias vivían previamente en propiedades horizontales o edificios de baja altura y de pocas unidades funcionales (por ser el tipo de arquitectura característico de la zona), por lo que la mudanza hacia los edificios de vivienda social supuso algunas restricciones y reaprendizajes de nuevos modos de habitar los espacios, lo que generó incluso algunos inconvenientes entre vecinos, que fueron intensificados por las limitaciones legales en los procesos de escrituración de las viviendas. La conflictividad entre vecinos al interior de los edificios —exacerbada muchas veces a causa de las problemáticas edilicias— constituye un rasgo saliente. Estos problemas de convivencia aparecen bajo representaciones sociales basadas en la diferenciación entre “buenos” y “malos” vecinos. La figura del “buen vecino”, vinculada en principio a la participación en la vida consorcial (pago de expensas o aporte por medio de trabajos de mantenimiento), emerge como elemento

de diferenciación interna. En cuanto categorías de clasificación y, por tanto, de jerarquización, expresan la distinción entre quienes son merecedores de habitar en el barrio y quienes no lo son:

[...] hay gente que no sabe ¿qué es vivir bien? en el sentido de que tenés que cumplir una normativa, que tenés que pagar expensas y el hecho de tener ya escriturado tu hogar hace que obligadamente tengas un administrador, un consorcio, las cosas de cualquier propietario normal. (Mariana, habitante de la traza de la EXAU3)

Esta conflictividad se ve acentuada por la ausencia de figuras legales apropiadas a las nuevas modalidades habitacionales, ya que las deficiencias constructivas antes descritas generan un vacío legal que obstaculiza los procesos de regularización dominial y la consolidación formal de los consorcios. La falta de “final de obra”, dada la existencia de fallas en el proceso de construcción, es otro de los aspectos problemáticos señalados en las entrevistas:

Todavía no pudimos escriturar. Yo hace 4 años que vivo acá y hay gente hace 6 años que todavía no pudieron escriturar. No está terminado el edificio porque la ley dice que para ingresar a la vivienda tiene que estar la terminación de obra y a nosotros nos metieron antes con el apuro de vender las tierras en las casas que ocupábamos. (Darío, habitante de la traza de la EXAU3)

A pesar de los anuncios oficiales de escrituración rápida, el retraso en la regularización dominial impide la formalización de la vida consorcial, la cual se rige a partir de los reglamentos de copropiedad, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal. Quienes habitan las viviendas sociales no gozan de la posibilidad de designar administraciones formales, lo cual dificulta el mantenimiento de los edificios y la posibilidad de construir relaciones vecinales amigables.

Es complicado, somos 40 familias las que estamos viviendo. De esas, 20 son las que colaboran, los que si se rompe una bomba y le decís sale tanto, hay que poner tanto por departamento te dicen que sí. A los otros 20 no les interesa nada. Ponen el criterio de que cuando se escriture se van a manejar, y dicen que el GCBA se tiene que hacer cargo. A ver, el gobierno no está usando los ascensores, ni el agua, los estamos usando nosotros [...]. (Marcos, habitante de la traza de la EXAU3, 2017)

Como se desprende de estos testimonios, estos limitantes generan dinámicas fragmentarias al interior de la

población destinataria que conducen a un deterioro de las condiciones de adaptación a las nuevas viviendas y dificulta las posibilidades de integración social y urbana tanto al complejo habitacional en el que viven como al barrio “renovado” en el que se insertan. En el caso estudiado, la inexistencia de administraciones consorciales formales, sumado a la falta de acompañamiento por parte del Estado en el proceso de mudanza hacia los conjuntos habitacionales, generaron dinámicas vinculares conflictivas entre vecinos y dificultaron el desarrollo de nuevas formas colectivas de habitar que problematizan, nuevamente, la capacidad de la política para generar instancias territoriales de socialización que promuevan la mixtura.

A pesar de las críticas sobre la calidad constructiva de los complejos y los problemas de organización consorcial y conflictividad social hacia su interior, los entrevistados se muestran conformes con sus viviendas. Se sostiene que esta valoración positiva se corresponde con aquellos elementos que pesaron sobre la elección de estos hogares para optar por la vivienda social y no por la prestación no reintegrable: principalmente el territorio. Las percepciones de los entrevistados vinculadas al entorno barrial ocuparon un lugar central en la elección de estas familias para optar por la radicación y, actualmente, repercuten en sus valoraciones sobre las viviendas sociales y sobre los procesos de renovación del barrio.

Las representaciones positivas vinculadas al barrio se asocian tanto a las externalidades urbanas positivas que habilita, como al profundo arraigo territorial, producto de su antigüedad residencial en la traza.

Nunca quise dinero, de hecho, en un momento me ofrecieron dinero, pero yo quería una vivienda, yo quiero pagar mi vivienda. Con el dinero que te daban, salvo que vos tuvieses otra parte o algo, te ibas a vivir muy lejos. Yo ya tengo mi vida organizada acá, tanto mi esposo como yo trabajamos en capital [...] el desarraigo yo no lo quería. Yo había vivido en Almagro y después acá viví más años, desde el 90 que estoy y no quería un desarraigo después de tanta lucha. Luchábamos por la vivienda [...] y por una vivienda digna. (Bárbara, habitante de la traza de la EXAU3, 2017)

Quienes escogieron la alternativa de la vivienda social declararon que dicha elección respondió a diversos factores, entre los cuales la radicación en el territorio ocupaba un lugar central. En primer lugar, reconocían que la prestación no reintegrable ofrecida, debido a la incongruencia entre el monto de la prestación y los valores de venta de inmuebles a precio de mercado, implicaba necesariamente el desplazamiento hacia la provincia de

Buenos Aires o el interior del país.<sup>22</sup> Incluso, gran parte de las familias consultadas conciben esta solución como un directo desplazamiento y una vulneración a su derecho a permanecer en la ciudad. Frente a esto, la radicación en el barrio se presentó como un elemento central que responde a la valoración positiva del territorio en función de sus características intrínsecas y externas o relativas. Los habitantes han desarrollado un fuerte sentimiento de arraigo sobre el territorio en donde desarrollan su vida cotidiana desde hace años. Este arraigo se ve profundizado a partir de los pedidos de desglose de los grupos familiares, pues los entrevistados manifestaron su deseo de quedarse en el barrio debido a la cercanía con sus redes familiares.

Por otro lado, en relación a las externalidades positivas vinculadas a la localización del barrio en la ciudad demuestran una valoración positiva debido a su equipamiento, infraestructuras y servicios de calidad, pero también por el acceso a determinadas redes de capitales sociales relevantes. De hecho, todos los entrevistados resaltaron que sus hijos asisten a escuelas de la zona, que ante situaciones de salud se atienden en instituciones cercanas y que incluso, en algunos casos, trabajan cerca del barrio.

Las externalidades positivas del barrio se vieron potenciadas por el proceso de renovación en curso. Además, en cuanto futuros propietarios de sus viviendas, los entrevistados evalúan positivamente la valorización inmobiliaria desplegada en la zona en el marco del proceso de renovación debido a la ausencia de mecanismos de regulación de mercado del suelo. Tal como se desprende de estos relatos:

[...] el día de mañana, cuando yo termine de pagar mi departamento, el valor que va a tener ese departamento ¡va a ser terrible! Entonces a nosotros como vecinos y como propietarios en realidad no nos perjudica. (Ana, habitante de la traza de la EXAU3)

Es para bien, está bárbaro, le va a dar mucho más valor a la vivienda, cambia la vista del barrio. (Marcos, habitante de la traza de la EXAU3)

En este sentido, pese a enmarcarse en una operatoria que promueve discursivamente la mixtura social, las características de las viviendas sociales y las transformaciones

22 Según los relatos, hubo algunos pocos casos en que las familias consiguieron reunir varias PNR y de esta forma lograron comprar un inmueble en zonas aledañas.

del territorio impulsada por la política introducen contradictoriamente un alto riesgo de desplazamiento de los sectores populares —sumado a los desplazamientos ya efectivizados mediante los PNR—, desencadenando futuros procesos de gentrificación. Más allá del atractivo que se desprende de las oportunidades vinculadas al valor de cambio de la vivienda social, este riesgo se asocia también al desfase entre las demandas económicas de la zona y las capacidades económicas de los hogares destinatarios de la vivienda social:

Es caro vivir en este barrio [...]. Me doy cuenta con mis compañeros de zona sur [...]; yo acá pago todo más [...]; acá pago la leche 22 mangos y allá quizás vale 15 [...]; igual siempre fue caro. Es como Villa Urquiza y Belgrano que son dos barrios repaquetes. Melián es la avenida más cara de Buenos Aires, siempre fue caro, pero ahora que está rechetto<sup>23</sup> el barrio es peor. (Darío, habitante de la traza de la EXAU3)

Un informante clave que desempeña funciones en la Unidad Ejecutora nos planteó su preocupación en relación a las reales posibilidades de sostenimiento económico de las viviendas por parte de los destinatarios (que se caracterizan por tener ingresos bajos y, en muchos casos, informales). Recientemente, el inicio de los procesos de escrituración de algunas de las viviendas implicó para las familias un aumento significativo de los gastos del hogar, pues debieron comenzar a abonar la hipoteca (a 30 años) de sus viviendas, expensas, ABL y servicios individuales (electricidad y agua).<sup>24</sup> Por ejemplo, en febrero de 2019 las primeras facturas de ABL sobre una de las soluciones habitacionales sumaron un monto por unidad de \$16.000 (pesos argentinos) anuales. Este importe, sumado al resto de los gastos y el retraso general de los salarios en relación al proceso inflacionario que atraviesa el país, hace poco soportables los gastos del hogar<sup>25</sup>. Esto se acentúa en un barrio en proceso de re-

novación, donde, como se mencionó, los costos de vida en sí mismos se incrementan.

La hija de un propietario de SH3 me decía que el ABL es una locura, no entiendo cómo no evalúan las viviendas como viviendas sociales [...] y este inmueble tiene problemas graves porque con la demolición de Mendoza 4246 tuvo muchas grietas, tuvieron que pagar unas expensas extraordinarias mucho más caras [...] y bueno la gente ya empezó a manifestar que no sabe si podrá pagar todo [...]; vos pensá que lo más caro sigue siendo las expensas por la cantidad de problemas que tienen los edificios [...]. (Informante clave de la Unidad Ejecutora de la EXAU3)

La falta de contemplación, por parte del gobierno local, del carácter social de estas viviendas pone fuertemente en duda los objetivos de mixtura promovidos por el PH. Los gastos que vienen aparejados a la condición de propietarios operan en estas familias como una estrategia expulsiva, pero, por las características del barrio en proceso de renovación y la falta de iniciativas estatales que alivien estos gastos, convierten a esta dinámica en una estrategia gentrificante.

Otro elemento advertido en los testimonios de los entrevistados que permite problematizar la capacidad (y voluntad política) de mixtura social, radica en los diferentes modos de habitar entre los “viejos” y “nuevos” residentes. Como se ha señalado, el conflicto urbano en el que se inscribe el PH supuso la conformación de un entramado conflictivo de actores. En este escenario se pueden identificar tres grupos de vecinos: (1) los exocupantes, que actualmente residen en los complejos de vivienda social; (2) los denominados “frentistas”, vecinos que habitan en casas de sectores medios-altos frente a la traza de la EXAU3; y (3) quienes llegaron recientemente al barrio y viven en los nuevos edificios con *amenities*, construidos a partir de la renovación urbana de la traza. La disputa, fundamentalmente basada en el derecho al

23 Término coloquial utilizado en Argentina, como en algunos países latinoamericanos, para referenciar a algo que resulta muy costoso, elegante o distinguido.

24 A pesar de contar con red de gas en la zona, las viviendas sociales no cuentan con este servicio. Tanto el calefón como la cocina son eléctricos.

25 De marzo a junio de 2019 el monto del salario mínimo, vital y móvil (SMVM) en la Argentina equivale a \$12.500 (representó un aumento del 9,6 % desde el último aumento en diciembre de 2018, \$11.300). Si se lo compara con el valor del SMVM de

marzo de 2018 (\$9.500), el aumento equivalió al 31,57 %. La inflación interanual de abril de 2019 en relación al mismo mes de 2018 fue del 55,8 %, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec 2019a). Para completar este escenario, según datos del índice de precios al consumidor (IPC) de la Ciudad de Buenos Aires, entre 2015 y 2017 la electricidad aumentó un 562 %, el agua el 338 % y el gas el 223 % (Indec 2019b). Es decir que las tarifas de servicios aumentaron muy por encima de los incrementos (en términos nominales) salariales de los trabajadores registrados.



uso del espacio urbano, aún avanzado el proceso de renovación, dejó secuelas en este tejido social. Mientras que sería prematuro caracterizar el modo en que perciben quienes residen en las viviendas sociales a los nuevos vecinos y, todavía más, cómo consideran que ellos los observan, en la relación con los “frentistas” predomina el distanciamiento.

[...] los frentistas siempre nos miraron como si fuéramos sapos de otro pozo. Nos hicieron la guerra a morir. Te estigmatizan y dicen que somos todos chorros<sup>26</sup> y nos querían hacer quedar como que éramos todos así. Y al menos con los que yo frecuentaba vos te podías fumar un porro<sup>27</sup> pero eran todos laburantes. (Darío, habitante de la traza de la EXAU3)

Pese a que en algunos casos los vecinos ocupantes destacan la buena relación con los vecinos frentistas —basada en el reconocimiento de atributos tales como “labrador”, “buena gente” que “quiere salir adelante”—, la exaltación de rasgos “positivos” se articula con el discurso de “buen ocupante” que se adaptó al estilo de vida del barrio, y el “mal ocupante” que no aprendió a convivir y que no merece permanecer en la zona. La mixtura, evidentemente, es para aquellos que lograron adaptarse al estilo de vida renovado:

Lo que sí estoy segura es que los vecinos de Belgrano no querían que construyan viviendas sociales acá [...] no creo que hayan estado muy de acuerdo en tener viviendas sociales en frente de su casa. [...] ¡Pero con razón, eh! Me ha pasado a mí, le ha pasado a gente conocida, que vos pasas por acá por Holmberg y Virrey del Pino y si no te robaban era de casualidad [...]. Entonces tenés gente que se juntaba, ahora no están porque de a poco se fueron yendo [...]. Entonces y sí, yo “vecino que pago mis impuestos”, que pago mi casa y todo, yo me quejo. Ahora está mucho más tranquilo [...]. (Ana, habitante de la traza de la EXAU3)

Yo creo que los frentistas lo único que querían era seguridad y se hicieron bastantes limpiezas, eso lo podrían haber hecho con o sin ocupas, porque había gente que vendía falopa<sup>28</sup>, que choreaba<sup>29</sup>, había de todo un poco. Entonces, por ese lado obviamente, yo también estaría contenta. (Mariana, habitante de la traza de la EXAU3)

En este sentido, pueden observarse la penetración y apropiación del discurso de renovación y mezcla social de la política en los propios sectores populares. Las percepciones positivas sobre el proceso de renovación retransmiten la visión de las autoridades públicas e implican la aceptación de la dinámica expulsora que desarrolla la renovación urbana bajo un discurso de “usos y formas de habitar deseables” que implican la necesaria “limpieza de aquellos modos de habitar indeseables”.

## Algunas reflexiones finales

Este artículo se propuso indagar las efectivas condiciones de mixtura social que promueve una política habitacional en un escenario objeto de renovación urbana. El análisis del PH promovido por la Ley n.º 3.396/09 de creación del nuevo BPDH en un sector disputado de la Ciudad de Buenos Aires permitió problematizar el modo en el que se resuelve la disputa por el derecho a la ciudad en este conflicto urbano.

En relación al cumplimiento de los objetivos de mixtura social formulados en la Ley n.º 3.396/09, a partir del análisis de las estrategias de acceso al programa, se verificó que un conjunto de lineamientos permite cuestionar el contenido de radicación definitiva de un sector importante de población de escasos recursos de la traza en el nuevo BDDH. El ofrecimiento de prestaciones no reintegrables, cuyo monto no permitía la compra de un inmueble en la ciudad, en el marco de incertidumbres y demoras para la entrega de la vivienda social definitiva, supuso un desplazamiento parcial de la población ocupante, que dio lugar incluso a un proceso de “filtrado social” (Díaz Parra 2016) y de control estricto sobre los modos de apropiación del barrio sobre la población que logró radicarse en la zona (Giroud 2019). Cabe remarcar, además, que la previsión de viviendas sociales a construir alcanzaba únicamente al 60 % de la población afectada, es decir que el ejecutivo local ya preveía de antemano la expulsión del 40 % de población ocupante de la zona. Asimismo, la falta de una cláusula de radicación que garantizara la permanencia de las familias en el barrio habilitó el desplazamiento futuro por la vía del mercado de las familias que residen en las viviendas sociales. Por lo que la forma de implementación del componente de radicación de población ocupante exigido por la Ley n.º 3.396/09 cuestiona fuertemente la capacidad que tenga de generar genuinos procesos de mezcla social.

A su vez, el alcance de la mixtura social efectiva en el territorio puede ponerse en cuestión al observar persistentes desigualdades sociales invisibilizadas “puertas

26 Expresión coloquial y peyorativa para referir a “delinquentes”.

27 Expresión coloquial que refiere al cigarrillo de marihuana.

28 Expresión coloquial para referirse a la cocaína.

29 Expresión coloquial para referir a robar.

adentro” de edificios de vivienda social que aparentan ser similares a los de su entorno. Las percepciones de los destinatarios sobre las viviendas sociales y sobre los procesos de renovación que el barrio protagoniza demuestran que el diseño de las viviendas sociales respondió más a las necesidades y demandas del mercado inmobiliario que a las de sus futuros habitantes. En este sentido, la exclusión de los destinatarios en instancias de participación y decisión sobre las viviendas y los procesos de transformación de su entorno, antes que caracterizar a esa política como de mixtura social e inclusión, visibilizan una impronta de control sobre los sectores populares y sus modos de apropiarse del entorno urbano.

Por último, los entrevistados demostraron una valoración positiva de las viviendas sociales, asociada principalmente a las características del territorio por su arraigo y sus ventajas de localización en términos de externalidades urbanas. A pesar de esto, persisten elementos que reproducen lógicas de segregación y estigmatización, que atentan sobre las instancias de socialización e integración que suponen los procesos de mixtura social. En ese sentido, conviene retomar el interrogante que propone Bourdieu (2010) sobre si el acercamiento en el espacio físico de agentes que se encuentran distantes en el espacio social conduce en sí mismo a un acercamiento o si, por el contrario, agudiza las tendencias a la diferenciación social. En el mismo sentido, se puede cuestionar si la mera cercanía a aquellas externalidades positivas del barrio en un contexto de renovación, aseguran el acceso de los hogares a las mismas. El desfase entre la capacidad de pago de los hogares y los valores de vida en la zona emerge como uno de los elementos que permiten problematizar esta noción.

Por ende, si bien el PH implementado en la zona desde un enfoque de mixtura y con una fuerte impronta de radicación se presenta discursivamente —desde la gestión local— como algo “novedoso” o “progresista” en materia sectorial, si no se ejecuta desde un abordaje integral que contemple medidas complementarias orientadas a proteger a la población más vulnerable del efecto gentrificador, el programa no es más que una política segregatoria de sectores populares de la ciudad. En este escenario, la mixtura social opera como una forma renovada de acceso desigual a la ciudad. Comprender cabalmente la complejidad de los conflictos urbanos y de las políticas que se ejecutan es la última esperanza para desnaturalizar el rol asignado a la mixtura social en barrios en proceso de renovación y, también, la última esperanza de generar ciudades más igualitarias.

## Agradecimientos

Se agradece la colaboración del Lic. Danilo Rossi, por su participación en el trabajo de campo de este artículo.

## Referencias

- Arbaci, Sonia, e Ian Rae. 2014. “Efecto barrio y desigualdades: evidencias para desmitificar las políticas urbanas de diversificación residencial.” *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno* 9 (26): 147-176. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3687>.
- Baer, Luis, y Mark Kauw. 2016. “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013.” *EURE (Santiago)* 42 (126): 5-25. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>.
- Bascuas, Maisa, e Irene Provenzano. 2013. “Políticas públicas de gestión territorial. El Programa de Recuperación de la Traza de la Ex Au3 y las clases sociales.” *Revista Quid* 16, (no. Especial), 1-19.
- Bourdieu, Pierre. 2010. *El sentido social del gusto. Elementos para una sociología de la cultura*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.
- Brenner, Neil, y Nik Theodore. 2002. *Espacios del neoliberalismo: la reestructuración urbana en América del Norte y Europa Occidental*. Londres: Blackwell Publishers.
- Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2018. “Informe de Avance. Unidad ejecutora para la renovación urbana de la traza de la Ex Au3.”
- Di Virgilio, María Mercedes. 2010. “La(s) política(s) educativa(s) como objeto de investigación: formas de abordaje.” En *El quehacer de la investigación en educación*. Compilado por Catalina Wainerman y María Mercedes Di Virgilio, 251-257. Buenos Aires: Manantial.
- Di Virgilio, María Mercedes, y María Carla Rodríguez. 2016. “A City for All? Public Policy and Resistance to Gentrification in the Southern Neighborhoods of Buenos Aires.” *Journal Urban Geography* 37 (8): 1215-1234. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1152844>.
- Díaz, Mariela Paula, Ibán Díaz Parra, y Ana Santa Cruz. 2017. “Declive y renovación de la traza de la ex autopista 3 en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires (2009-2016).” Presentado en el *III Congreso Internacional de Estudios Urbanos Situación y Perspectivas de la Vivienda y el Hábitat en y América Latina* URBARED-MUNDO URBANO. Universidad Nacional de Quilmes, Universidad Nacional Autónoma de México y la Universidad Nacional de General Sarmiento. Del 4 al 7 de abril.

- Díaz, Mariela Paula, María Cecilia Zapata, Diego Aguilar, Octavio Fernández, y Aníbal Alejandro Quiroga. 2019. "¿Normativa urbana para quién? El caso del nuevo barrio Parque Donado Holmberg, Ciudad de Buenos Aires, Argentina." *Revista de Geografía Estudios Socioterritoriales*, no. 25, 1-24. <https://doi.org/10.37838/unicen/est.25-016>.
- Díaz Parra, Ibán. 2004. "Gentrificación y clase social. La producción del gentrificador." *La ciudad viva*. Consultado el 7 de julio de 2019. [http://www.laciudadviva.org/opencms/export/sites/laciudadviva/recursos/documentos/Gentrificacion\\_y\\_clase\\_social.\\_La\\_Produccion\\_del\\_gentificador.pdf-157d408337ee53fa4bc189b4a7cd96ea.pdf](http://www.laciudadviva.org/opencms/export/sites/laciudadviva/recursos/documentos/Gentrificacion_y_clase_social._La_Produccion_del_gentificador.pdf-157d408337ee53fa4bc189b4a7cd96ea.pdf)
- Díaz Parra, Ibán. 2013. "La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad." *Biblio 3w. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* 18 (1030): 1008-1056.
- Díaz Parra, Ibán. 2016. "Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación?" *Territorios*, no. 35: 127-148. [dx.doi.org/10.12804/territ35.2016.06](https://doi.org/10.12804/territ35.2016.06).
- El Cronista. 2017. "Real Estate: las nuevas zonas que se vienen." Consultado el 14 de septiembre, 2020. <https://www.cronista.com/realestate/Real-Estate-las-nuevas-zonas-que-vienen-20170427-0009.html>.
- Ferre Nicolás, Tomás Raspall, y María Cecilia Zapata. 2016. "Los impactos de la política de construcción de vivienda social sobre la configuración territorial de la Ciudad de Buenos Aires, 1907-2014." En *Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas*, compilado por María Carla Rodríguez y María Mercedes Di Virgilio, 75-116. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Fernández, Octavio, y Nicolás Zucco. 2013. "Los de acá y los de allá: conflictos derivados de la ocupación de la traza de la EXAU3." Presentado en las *X Jornadas de Sociología: 20 años de pensar y repensar la sociología. Nuevos desafíos académicos, científicos y políticos para el siglo XXI*. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires. Del 1 al 6 de julio.
- Girola, María Florencia. 2009. "Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta. Buenos Aires." Tesis de doctorado en Antropología. Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.
- Giroud Matthieu. 2019. "Mezcla, control social y gentrificación." *Territorios*, no. 41: 295-304. <https://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/num41.2019>.
- GCBA (Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires). s. f. "Soluciones habitacionales." Consultado el 14 de septiembre de 2020. <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/barrio-parque-donado-holmberg/soluciones-habitacionales>.
- Gonzalez Redondo, Carolina. 2017. "La planificación urbana y su incidencia en los procesos de gentrificación. La Transformación del sector 5 de la traza de la ex autopista 3 en la ciudad de Buenos Aires." Presentado en el *II Congreso Nacional de Ordenamiento Territorial y Ecológico (CNOTE)*. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México-México. Del 15 al 18 de noviembre.
- Guevara, Tomás. 2015. "Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas." *EURE (Santiago)* 41 (124): 5-24. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400001>.
- Harvey, David. 2007. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Editorial Akal.
- Harvey, David. 2012. *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. 2019a. "Índice de salario." Consultado el 29 de octubre de 2020. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-31-61>.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. 2019b. "Índice de precios del consumidor." Consultado el 29 de octubre de 2020. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31>.
- Lefebvre, Henry. 1968. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- Lópes de Souza, M. 1995. "O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento." En *Geografia: conceitos e temas*. Editado por I. de Castro, P. da Costa Gómez y R. Lobato Correa, 77-116. Rio de Janeiro: Bertrand Edit.
- Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. 1977. *Plan de Autopistas Urbanas*. Buenos Aires: MCBA.
- O'Donnell, Guillermo, y Oscar Oszlak. 1981. *Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación*. Buenos Aires: Cedes-Clacso.
- Oszlak, Oscar. 1991. *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Estudios Cedes-Humanitas.
- Pelli, Víctor. 2007. *Habitar, participar y pertenecer. Acceder a la vivienda, incluirse en la sociedad*. Buenos Aires: Noduko.
- Quiroga Alejandro, y Ramiro Pérez Ripossio. 2015. "Heridas urbanas: expropiación, ocupación y desalojo. El caso de la traza de la EXAU3." *XI Jornadas de Sociología*. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Del 13 al 17 de julio. <https://cdsa.aacademica.org/000-061/1103.pdf>.
- Rodríguez, María Carla. 2015. "Estado, clases sociales y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de la Ciudad de Buenos Aires." En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, coordinado por Víctor Delgadillo, Ibán Díaz Parra y Luis Alberto Salinas Arreortua, 205-227. México: Instituto de Geografía, UNAM.

Rossi, Danilo, María Cecilia Zapata, y Carolina Gonzalez Redondo. 2017. "La eterna espera. Condiciones del habitar durante el proceso de renovación del sector 5 de la traza de la ex autopista 3 en el barrio de Villa Urquiza, ciudad de Buenos Aires." Presentado en el *III Congreso Internacional de Estudios Urbanos Situación y Perspectivas de la Vivienda y el Hábitat en y América Latina, Urbared-Mundo Urbano*. Universidad Nacional de Quilmes, Universidad Nacional Autónoma de México y la Universidad Nacional de General Sarmiento. Del 4 al 7 de abril.

Saavedra Online. 2019. "Ex Au3: más de 60 familias ya se instalaron en las nuevas viviendas de Rivera al 4200." Consultado el 14 de septiembre, 2020. <https://www.saavedraonline.com.ar/la-comuna/ex-au-3-mas-de-60-familias-ya-se-instalaron-en-las-nuevas-viviendas-de-rivera-al-4200/>.

Slater, Tom. 2006. "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research." *International Journal of Urban and Regional Research* 30 (4): 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>.

Zapata, María Cecilia. 2017. *La política habitacional porteña bajo la lupa. De los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires: Teseo Press.

Zapata, María Cecilia, y Santiago Belluscio. 2018. "De la Autopista 3 al Barrio Parque Donado-Holmberg (Buenos Aires, Argentina): Una larga disputa por el espacio urbano." *Quid16, Revista del Área de Estudios Urbanos*, no. 9, 60-90.

## Entrevistas<sup>30</sup>

Ana, habitante de la traza, en diálogo con los autores. Mayo, 2017

Bárbara, habitante de la traza de la EXAU3, en diálogo con los autores. Junio, 2017.

Daniel Chain, exfuncionario del GCBA, en diálogo con los autores. Enero, 2019.

Darío, habitante de la traza de la EXAU3, en diálogo con los autores. Septiembre, 2017.

Desarrollador inmobiliario con emprendimientos en el BPDH, en diálogo con los autores. Noviembre, 2018.

Facundo Di Filippo, legislador de la Ciudad de Buenos Aires, en diálogo con los autores. Agosto, 2018.

Graciela, habitante de la traza, en diálogo con los autores. Mayo, 2017.

Gisela, habitante de la traza, en diálogo con los autores. Mayo, 2017.

Informante clave de la Unidad Ejecutora de la EXAU3, en diálogo con los autores. Diciembre, 2018.

Juan, habitante de la traza de la EXAU3, en diálogo con los autores. Septiembre, 2017.

Marcos, habitante de la traza de la EXAU3, en diálogo con los autores. Mayo, 2017.

Mariana, habitante de la traza, en diálogo con los autores. Mayo, 2017.

<sup>30</sup> Los nombres de las personas entrevistadas han sido modificados con el propósito de preservar su anonimato.



**María Cecilia Zapata**

Doctora en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, FSOC-UBA. Magíster en Administración Pública, Facultad de Ciencias Económicas, FCE-UBA. Licenciada y profesora en Sociología, FCS-UBA. Actualmente es investigadora adjunta del Conicet con sede de trabajo en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigación Gino Germani, UBA. Es docente de grado y posgrado. Se especializa en el estudio de políticas urbanas, producción social del hábitat y procesos de transformación urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

**Carolina Gonzalez Redondo**

Doctora en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, FSOC-UBA. Magíster en Políticas Ambientales y Territoriales, Facultad de Filosofía y Letras, FILO-UBA. Licenciada y profesora en Ciencias de la Comunicación Social, FSOC-UBA. Becaria posdoctoral de Conicet con sede en el Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe (IEALC); fue becaria doctoral de Conicet, con sede en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani. Docente en la materia Metodología de la Investigación Social de la carrera de Ciencias de la Comunicación, FSOC-UBA.

**Mercedes Najman**

Becaria posdoctoral de Conicet con sede en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani. Es doctora en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (UBA), magíster en Diseño y Gestión de Programas Sociales de la Flacso y licenciada en Sociología de la UBA. Sus líneas de investigación se orientan al análisis de las políticas de vivienda social, la configuración de estructuras urbanas excluyentes, las prácticas de movilidad espacial desde una perspectiva biográfica y los vínculos entre los mecanismos de inserción residencial y sociolaboral.

**Facundo Corti**

Licenciado y profesor en Sociología, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, FSOC-UBA. Becario de la Maestría en Estudios Urbanos y de la Vivienda en América Latina, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, FADU-UBA. Docente en las materias Planificación Urbana y en Proyecto de Investigación Avanzada “Movilidad, pobreza y hábitat popular” de la carrera de Arquitectura, FADU-UBA. Actualmente investiga sobre el rol de las representaciones sociales en la producción del espacio en contextos de reurbanización de villas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).