

Mariela Paula Diaz y  
María Cecilia Zapata  
(Comps.)

# LA RENOVACIÓN DISPUTADA

Entramados de la construcción  
de un nuevo barrio sobre la  
traza de la Ex Autopista 3  
en la Ciudad de Buenos Aires

IMHICIHU



CONICET



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES

**IIGG** GINO  
GERMANI

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES - UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

# La renovación disputada

Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la  
Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires

# La renovación disputada

Entramados de la construcción de un nuevo barrio  
sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la  
Ciudad de Buenos Aires

Compilado por  
Mariela Paula Diaz y María Cecilia Zapata

IMHICIHU  
  
CONICET

 INSTITUTO DE INVESTIGACIONES  
**IIGG** | GINO  
GERMANI  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES - UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

Zapata, María Cecilia

La renovación disputada : entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires / María Cecilia Zapata ; Mariela Paula Díaz ; compilado por Mariela Paula Díaz ; María Cecilia Zapata. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : IMHICIHU - Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas, 2020.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-4934-11-6

1. Desarrollo Urbano. 2. Hábitat Urbano. 3. Política de Ordenamiento Urbano. I. Díaz, Mariela Paula. II. Título.

CDD 307.1416

-

*A las y los ocupantes de la traza de la ExAu3...  
Por su lucha incansable por el derecho a la ciudad.*

Diseño y diagramación: Juan Pablo Lavagnino

© 2020 Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas  
ISBN 978-987-4934-10-9

Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU-CONICET)  
Saavedra 15, 5to. piso, C1083ACA, Buenos Aires, Argentina  
Tel.: 4953-2042/8548 • imhicihu@conicet.gov.ar • www.imhicihu-conicet.gov.ar/

## ÍNDICE

Comité académico.....	9
Agradecimientos.....	11

### *APARTADO I: Aristas introductorias para pensar la transformación barrial*

1. Acerca de este libro y su investigación .....	15
Por María Cecilia Zapata y Mariela Paula Diaz	
2. Disputas por la construcción de un nuevo barrio. La transformación de una autopista en un barrio renovado .....	39
Por María Cecilia Zapata y Santiago Belluscio	
Narrativa visual 1 .....	73

### *APARTADO II: Un conflicto con historia*

3. Autopista 3. La Cuestión dormida (1982-1998).....	81
Por Diego Aguilar y Amalia Jiménez	
4. Organización social en la Ex Au3 durante 1982 y 2001: entre la invitación y la invención .....	105
Por Carla Rodríguez	
Narrativa visual 2 .....	125

### *APARTADO III: La “construcción” de un nuevo barrio*

5. Leyes que construyen ciudad. La propuesta urbanística de la Ley N°3.396/09 .....	135
---	-----

Por Mariela Paula Diaz, María Cecilia Zapata, Diego Aguilar y Octavio Fernández	
6. Declive y renovación de la traza de la ex autopista 3, en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires (2009-2016).....	159
Por Mariela Paula Diaz, Ibán Diaz Parra y Ana Santa Cruz	
7. El “DoHo”, un “nuevo” barrio. Consideraciones en torno a la dimensión simbólica del proceso de renovación urbana desplegado en el sector V de la traza de la ex AU3, en la ciudad de Buenos Aires .....	181
Por Carolina González Redondo	
8. Reconfiguración del paisaje urbano y producción del espacio verde público: tracciones y detracciones.....	211
Por Gabriela Campari	
9. ¿El éxito de la política urbana es valorizar? El barrio Parque Donado-Holmberg como caso paradigmático de renovación urbana en la CABA (2009 - 2014).....	231
Por Ana Sofía Lifszyc y Facundo Andrés Corti	
Narrativa visual 3 .....	255
<b><i>APARTADO IV: El habitar de un nuevo barrio</i></b>	
10. Habitar la espera en contextos de renovación urbana. Un análisis de las condiciones de habitabilidad de las viviendas transitorias de la ExAu3.....	265
Por María Cecilia Zapata y Carolina González Redondo	
11. ¿Promoviendo la mixtura social? El Plan de Soluciones Habitacionales de la Ley N°3.396/09 bajo análisis.....	289
Por María Cecilia Zapata, Carolina Gonzalez Redondo, Mercedes Najman y Facundo Corti	
12. Llegar y permanecer: la relevancia de la radicación territorial de los destinatarios de las viviendas sociales desde el enfoque de la movilidad espacial.....	321
Por Mercedes Najman	
Narrativa visual 4 .....	347
Los autores .....	355

## COMITÉ ACADÉMICO

### **Sonia Vidal-Koppmann**

Investigadora Principal-CONICET (Argentina)

Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU)

### **María Mercedes Di Virgilio**

Investigadora Principal-CONICET (Argentina)

Instituto de Investigaciones Gino Germani (Universidad de Buenos Aires)

### **Brenda Matossian**

Investigadora Adjunta-CONICET (Argentina)

Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU)

### **María Eugenia Goicoechea**

Investigadora Asistente-CONICET (Argentina)

Universidad Nacional José C. Paz

### **Natalia Rongvaux Lerena**

Becaria Posdoctoral-CONICET (Argentina)

Centro de Estudios Urbanos y Regionales ( CEUR)

Unidas: <http://es.scribd.com/doc/53380527/Raquel-Rolnik-Relatora-Especial-ONU-sobre-derecho-a-la-vivienda>

Sánchez, A. (s/d). *Del derecho a la vivienda al derecho a la ciudad*. (S. y. Observatorio Derechos Económicos, Ed.) Recuperado el 3 de Octubre de 2009 de <http://www.descweb.org/>

Turner, J. (1977). *Vivienda: el poder a los usuarios*. Madrid: Editorial H. Blume.

Zapata M.C. (2017). *La política habitacional porteña bajo la lupa. De los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires: Teseo. ISBN 978-987-42-4214-3 (papel). ISBN 978-987-42-4281-5 (digital). En línea: <https://www.teseopress.com/politicahabitaciona>

## CAPÍTULO 11

### ¿PROMOVIENDO LA MIXTURA SOCIAL?

#### EL PLAN DE SOLUCIONES HABITACIONALES DE LA LEY N°3.396/09 BAJO ANÁLISIS

Por María Cecilia Zapata, Carolina Gonzalez Redondo, Mercedes Najman y Facundo Corti<sup>1</sup>

#### Introducción:

La Ley N°3.396/09, que crea el Barrio Parque Donado Holmberg (BPDH), incluye un plan de desarrollo y de recuperación urbana dirigido a potenciar las ventajas de localización de la zona (ver capítulo 5); y un plan de soluciones habitacionales para las familias que habitan en los inmuebles ocupados del sector V de la traza. Este último busca “solucionar” la problemática habitacional de las familias ocupantes, ofreciendo dos alternativas: una prestación no reintegrable (PNR)<sup>2</sup> o bien el acceso a una vivienda social multifamiliar dentro del mismo sector V de la traza. Para ello, se proyectó la construcción de cinco complejos habitacionales (SH) de media densidad “salpicados” en distintas manzanas

<sup>1</sup>Se agradece la colaboración del Lic. Danilo Rossi, por su participación en el trabajo de campo de este artículo.

<sup>2</sup>Esta prestación es un monto en pesos fijo dirigido a los destinatarios de la ley para acceder a una determinada solución habitacional definitiva mediante la compra. Si bien el monto del subsidio fue variando a lo largo del tiempo, ajustándose por inflación, según los testimonios recabados, éste no alcanza para comprar una vivienda en una zona con las mismas amenidades urbanas, sino que implica el desplazamiento de las familias a otras zonas de la ciudad, sobre todo el Conurbano bonaerense, restringiendo el derecho a la ciudad de estas familias.

del sector. A estos edificios de vivienda “llave en mano”<sup>3</sup>, que en total suman 208 unidades habitacionales, se le sumaron la puesta en valor de tres edificios pre-existentes (PV) que proporcionan 45 soluciones habitacionales adicionales (mapa 1 y cuadro 1)<sup>4</sup>. Es precisamente esta segunda alternativa —que habilita la radicación de parte de los hogares ocupantes en la misma traza— la que permite al gobierno local presentar a este plan como una política habitacional que promueve la mixtura social.

En este capítulo, analizamos el diseño e implementación de este plan de soluciones habitacionales, con el fin de indagar de qué manera se cumplen (o no) los objetivos de mixtura social formulados —al menos discursivamente— en esta política. Para ello, exploramos los modos de acceso al plan de soluciones habitacionales y cómo éste habilita o restringe la posibilidad de permanencia en la zona (apartado 3). Complementariamente, analizamos las percepciones que tienen los destinatarios sobre las condiciones de habitabilidad de sus nuevas viviendas sociales, recuperando los distintos subsistemas que hacen a una vivienda digna e indagando sobre la disputa en torno al derecho a la vivienda y a la ciudad que juegan aquellas familias que optaron por permanecer en el barrio (apartado 4). Este análisis nos invita a reflexionar sobre la implementación de políticas habitacionales orientadas a la mixtura social en barrios que están atravesando procesos de renovación urbana, tal como se observa en nuestro caso.

Desplegamos 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, analizamos entrevistas semi-estructuradas realizadas a informantes clave y a residentes de las viviendas sociales nuevas de los complejos de Virrey del Pino (SH1), Le Bretón (SH2) y Mendoza (SH3),

<sup>3</sup> 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 urbanizado 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, donde el Estado recupera parte de su inversión a partir del desembolso mensual a los destinatarios (Zapata 2017).

<sup>4</sup> 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 V 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 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.

realizadas entre 2016 y 2018<sup>5</sup>. Complementamos el análisis con observaciones no participantes en el barrio y la realización de un mapeo colectivo para identificar las transformaciones territoriales sobre las 14 manzanas del BPDH 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 del 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.

Mapa 1. Ubicación de las Soluciones Habitacionales establecidas por la Ley N°3.396/09 en las 14 manzanas del sector V de la Ex AU3.



Fuente: Elaboración propia en base a QGIS.

<sup>5</sup> No se incluyen entrevistas a residentes del complejo de Monroe (SH4) ni de Pedro Rivera (SH5) porque al momento de realización del trabajo de campo, ambos permanecían en construcción, sin definición de adjudicatarios. Los nombres de todos los entrevistados fueron cambiados para garantizar su anonimato y la confidencialidad de la información brindada.

Cuadro 1. Soluciones habitacionales ofrecidas en sector V de la traza de la Ex AU3. Año 2020.

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

Fuente: Elaboración propia en base a información brindada por Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## La disputa por el espacio: claves teóricas para analizar la mixtura social en contextos de renovación urbana

En este apartado recuperamos algunos de los debates teóricos que nos permiten reflexionar sobre las características que asume la vivienda social desde las perspectivas de sus destinatarios. La construcción de las viviendas sociales en nuestro caso de estudio es un eslabón más —y posiblemente no el último— de un largo conflicto urbano, entendido como un tipo particular de relaciones sociales que es el resultado de la convergencia espacio temporal de intereses incompatibles (razones de conflicto) entre dos o más actores (partes

del conflicto) con respecto a los usos o localización de un pedazo concreto de territorio urbano (componente geográfico del conflicto) (Von der Dunk et al, citado en Meneses Reyes, 2014: 295).

El conflicto urbano que ha tenido como centro al sector V de la traza de la AU3, nos permite concebir a este territorio como un espacio jerarquizado, atravesado por relaciones de poder (Lópes de Souza, 1995) que son resultado y proceso de luchas y dinámicas de las fuerzas sociales por la apropiación del mismo (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, en tanto que Harvey (2012) conceptualiza el derecho a la ciudad 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. Asimismo, 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 periferización de los sectores populares en zonas con menores externalidades urbanas. Sin embargo, la lucha por el espacio urbano habilitó ciertos desfasajes entre la estructura de clases y la estructura de ocupación del espacio (tales como el surgimiento de asentamientos informales en terrenos disponibles) enmarcados en los mismos procesos de urbanización (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, donde la resistencia al desplazamiento por parte de los ocupantes implica, a su vez, la resistencia al abandono del goce de las externalidades urbanas asociadas a una localización particular en la ciudad.

Como resulta evidente en nuestro caso, el Estado es un actor central en los conflictos urbanos. Los vaivenes observados en el desarrollo del conflicto suscitado a partir de la interrupción del proyecto de la AU3 (ver capítulo 2) muestran a las claras que el Estado no se desempeñó como un ente monolítico, así como tampoco sus tomas de decisión resultaron ser unívocas, homogéneas o permanentes (O'Donnell y Oszlak, 1981). Con las discusiones legislativas que dieron origen a la Ley N°3.396/09 quedó explícitamente expuesto el carácter neoliberal que asumiría la política orientada a este sector y su orientación ajustada a las exigencias del capital (Brenner y Theodore, 2002; Harvey, 2007). En este sentido, resulta interesante analizar la forma en la que el ejecutivo local resolvió la exigencia de inclusión de un componente de radicación de población ocupante en su política, sin doblegar su carácter neoliberal. La implementación de una política habitacional con objetivo de mixtura o mezcla social, en un barrio que

simultáneamente atraviesa un fuerte proceso de renovación urbana comandado por el propio Estado (ver capítulos 5 y 9), invita a cuestionar la efectiva capacidad de mezcla que promueve dicha política. Tom Slater (2016) ya advertía sobre cómo el éxito político y mediático del eslogan de la mixtura social contribuye a desviar la mirada sobre los efectos sociales de la gentrificación, en especial, de los mecanismos de desposesión de las poblaciones más vulnerables.

Tal como apunta Giroud (2019), en los barrios en proceso de renovación —y gentrificación—, la mixtura se impone como norma, que se insinúa cotidianamente en las relaciones sociales y evidencia relaciones de poder muy reales entre grupos sociales o individuos, a veces de manera abierta y asumida, y otras veces de forma más sutil y latente. Ya sea que se trate de intervenciones concretas o 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 apropiación 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 genera en ellos percepciones positivas del proceso de renovación y expresan discursos valorativos que —de hecho— retransmiten la visión de las autoridades públicas. En nuestro 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 precio de mercado. No obstante, esta forma de apropiación expone la aceptación de la dinámica expulsora que genera la renovación sobre estos sectores.

Así, la mixtura como principio ideológico y organizador de la ciudad no conduce de ninguna manera a reducir las desigualdades sociales, si no se acompaña de verdaderas medidas orientadas a tal efecto (por ejemplo, en nuestro caso específico, a través de medidas como el control estricto de precios de bienes de consumo o incluso inmobiliarios; políticas de subsidios o tarifa social sobre la prestación de servicios públicos; o el ofrecimiento de prestaciones no reintegrables por el desalojo de sus inmuebles a justos valores de mercado) (Lenel (2011) en Giroud (2019)). 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 la lógicas segregatorias de tales procesos pero endulzadas por discursos “inclusivos”.

## El diseño y el acceso al plan de soluciones habitacionales

El plan de soluciones habitacionales incluido en la Ley N°3.396/09 adopta una serie de características que lo diferencian de los tradicionales programas de vivienda social que se implementaron en la ciudad de Buenos Aires. En general, estos programas tendieron a la concentración territorial —y en muchos casos al desplazamiento— de población vulnerable en ciertas áreas, sin incluir la dotación de infraestructura o el desarrollo de políticas que apunten a la inclusión urbana y social de estas poblaciones (Boselli y Velasco, 2003; Cravino, Fernández Wagner y Varela, 2000; Ferme, Raspall y Zapata, 2016; Yujnovsky, 1984; Zapata, 2017). La concentración de estos grupos en áreas relegadas de la ciudad refleja la reproducción de una estructura urbana desigual y el aumento de las brechas de desigualdad para el goce de las externalidades de la ciudad. Sin embargo, como señalan Arbaci y Rae (2014), diversos países de América y Europa problematizaron recientemente este tipo de fenómenos e intentaron contrarrestarlos mediante el desarrollo de políticas habitacionales con el objetivo de mixtura o mezcla social.

Siguiendo esta nueva tendencia, el plan de soluciones habitacionales previsto en la Ley N°3.396/09 instala —al menos a nivel discursivo— el componente de mixtura social como un objetivo de la política. Como se sostiene en comunicaciones oficiales, “esta planificación tiene como objetivo construir un barrio donde puedan convivir diferentes estratos de la sociedad promoviendo la mixtura social”<sup>6</sup>. Según el gobierno local, este objetivo se lograría mediante diversas herramientas. En primer lugar, la radicación de parte de la población ocupante en conjuntos de viviendas sociales “salpicadas” entre complejos de vivienda privada. En segundo término, la ejecución de procesos rápidos y económicamente accesibles para la escrituración de estas viviendas sociales.

En tercer instancia, la implementación de una arquitectura denominada “inclusiva e integradora”<sup>7</sup>, consistente en el diseño de conjuntos de vivienda social de baja escala y con una estética similar a la de otros edificios de vivien-

<sup>6</sup> Página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/barrio-parque-donado-holmberg/soluciones-habitacionales>

<sup>7</sup> Página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/barrio-parque-donado-holmberg/soluciones-habitacionales>

da privada en la zona (ver imágenes 1 y 2). Por último, el diseño de espacios públicos como el denominado “Parque lineal” —que se define como espacio de encuentro— también colaboraría en este sentido (ver capítulo 8). De este modo, lo novedoso de este último abordaje estatal sobre el conflicto territorial de la Ex AU3 radica en el hecho de incorporar la localización de los hogares ocupantes en un entorno barrial que atraviesa un acelerado proceso de renovación urbana, comandado por el propio gobierno local. Sin embargo, el análisis de ciertos elementos del diseño e implementación de este plan de soluciones habitacionales nos permite tensionar su capacidad para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad y para promover reales procesos de mixtura social.

#### *Imágenes 1 y 2: Soluciones habitacionales y desarrollos privados*

Izq.: A la izquierda un emprendimiento privado, al lado SH3. Der.: A la izquierda SH1, pegada a un emprendimiento privado.



Fuente: Archivo propio, Año 2018.

En primer lugar, es preciso tener en cuenta el contexto en el que se sanciona la Ley N°3.396/09. Como analizamos en detalle en otros capítulos de este libro (ver capítulo 2), con la llegada del PRO<sup>8</sup> al GCBA 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, aumentaron los procedimientos de desalojo en toda la ciudad, extendiéndose también a lo largo de la traza de la Ex AU3. Así, desoyendo los lineamientos de radicación de la población ocu-

<sup>8</sup> Partido político Propuesta Republicana liderado por el empresario y actual presidente de la República Argentina, Mauricio Macri.

pante establecidos por la Ley N°324/99, el ejecutivo local sancionó el decreto N°1.165/08, por el que se otorgaba 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. Incluso, el decreto en su artículo noveno también establecía un recupero económico del “gasto” (de las prestaciones no reintegrables) que implicaba la liberación de los inmuebles desocupados de propiedad estatal y su afectación a un proceso de subasta pública dirigido por el Banco Ciudad. Así, el decreto permitía la expulsión y desplazamiento de los hogares ocupantes y la venta de estos inmuebles en el mercado. Si bien no llegó a aplicarse, debido a un amparo judicial presentado por uno de los 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. En este marco, la fuerte presión que ejercía el ejecutivo local sobre el sector V de la traza dio lugar a la sanción de la Ley N°3.396/09, como una salida negociada —entre distintos bloques legislativos y diversos actores involucrados en la Ex AU3— al conflicto generado por estos crecientes desalojos.

Sobre este escenario se elaboró la Ley N°3.396/09, cuyo texto original no contemplaba la construcción de viviendas sociales dentro de la traza para garantizar el derecho a radicación de las familias ocupantes. Tanto representantes del gobierno local como vecinos “frentistas”<sup>9</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>10</sup> (por el bloque Coalición Cívica)— exigían que en el proyecto de ley se incorporara una solución habitacional que los tenga a ellos por destinatarios dentro de la traza y que garantizara su permanencia en el barrio<sup>11</sup>. La posición de estos últimos fue inquebrantable y sólo se

<sup>9</sup> Vecinos “frentistas” es el modo en el que se autodenominan los vecinos tradicionales de la zona que viven en la vereda de enfrente de las 14 manzanas que hacen a la traza de la Ex AU3, y en oposición a los vecinos ocupantes (ver capítulo 2).

<sup>10</sup> Con mandato vigente entre diciembre de 2005 y diciembre de 2009.

<sup>11</sup> Un informante clave consultado (funcionario de alto rango ministerial, enero 2019) comentó en la entrevista realizada que la propuesta original de su gestión para resolver ese conflicto legislativo fue incorporar vivienda social en los desarrollos inmobiliarios privados, en lugar de hacer la vivienda social por separado; y así lograr la mentada mixtura social que el gobierno local pregonaba como paradigma de gestión para la zona. En lugar de que en las subastas la tierra liquidada se pagara con dinero, ellos proponían que los desarrolladores paguen en vivienda al Estado y estas serían dadas como vivienda social a los ocupantes. No obstante esta propuesta no prosperó, destacó esto como una buena propuesta porque la vivienda social es “cara”, mientras

logró la sanción de la ley con la incorporación al proyecto de este componente de radicación [Entrevista Facundo Di Filippo, Agosto, 2018]. Así refiere a este momento uno de los destinatarios de la vivienda social nueva:

(...) venían y mandaban gente a apretar para que la gente se vaya. A mí también vinieron a apretarme pero yo siempre fui medio rebelde. (...) En el 2007 me quisieron sacar. (...) Gracias a Facundo Di Filippo también salió un amparo en 2008 cuando nos quería desalojar Macri, ya estaba la resolución del desalojo para los no beneficiarios de la 324... y yo no era beneficiario. Lograron meter el amparo con la jueza Liberatori, hicieron un anexo de la 3396 y yo ahora sí soy beneficiario de esa, de la 3396 [Darío, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

Ahora bien, si consideramos que el total de beneficiarios sólo de la Ley N°3.396/09 a diciembre de 2013 sumaba 418 familias (número que aumenta con los años)<sup>12</sup>, advertimos que la vivienda social prevista *in situ* (253 unidades) alcanzaba inicialmente sólo para el 60% de los afectados. Con lo cual, la opción de radicación ofrecida a las familias subestima per sé la cantidad de familias que pueden ser destinatarias, por lo que la operatoria ya se pre-configura como expulsiva y gentrificante de un porcentaje de las familias ocupantes y violatoria de su derecho a una vivienda.

Otro componente a considerar es que, tal como está formulado el plan de soluciones habitacionales, también habilitaría la transferencia de patrimonio público al sector privado<sup>13</sup>. Si bien estos inmuebles, al ser vivienda social

---

que “el privado es más eficiente”, “te doy la tierra a cambio de vivienda” y aseguró que a los desarrolladores “seguro les parecería una buena idea”, poniéndose él –en tanto desarrollador- como ejemplo. Según su opinión, esto hubiera servido para “hacer más intensa la integración” y al desarrollador le hubiera servido para financiarse, porque no hubieran tenido que poner plata para comprar los terrenos.

<sup>12</sup> Vale aclarar que esta cantidad de beneficiarios no es estable sino que aumenta de manera constante ya que existen una gran cantidad de impugnaciones a los censos de la Ley N°324/99 y ley 3396/09, 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 pudo informarnos la cantidad de desgloses que tiene la operatoria, pero sí que es un número significativo y que las soluciones habitacionales ofrecidas son insuficientes.

<sup>13</sup> Se dice “también” porque la recuperación y posterior liberalización de inmuebles en una de las zonas más cotizadas de la ciudad por parte del Estado 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.

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. 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, Lostri<sup>14</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 USD50.000 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. Noviembre, 2018].

Esto nuevamente nos lleva a matizar la impronta de radicación de población ocupante y, por ende, de mixtura social anunciada por el gobierno local. Sobre todo, si tenemos en cuenta que, además, identificamos una serie de mecanismos que desalentaron que las familias optarán por la adjudicación de la vivienda social en la traza. Como se desprende de los testimonios de los 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.

En este sentido, la mayoría de los entrevistados señalaron no conocer los criterios ni las prioridades de otorgamiento de los desgloses, así como tampoco 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:

Yo creo que fue un poco más un juego de necesidades, porque no tiene otra explicación. A nosotros necesitaron rajarnos de

---

<sup>14</sup> Héctor Lostri fue Subsecretario de Planeamiento (2007-2011) y luego Secretario de Planeamiento (2011-2015) del Ministerio de Desarrollo Urbano del GCBA, teniendo entre sus responsabilidades la implementación de la Ley N°3.396.

donde estábamos porque el terreno ya estaba vendido, entonces de repente aparecieron los departamentos, resulta que aparecieron y antes no había, entonces fue muy raro todo, no sé cómo hicieron las asignaciones [Mariana, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

La espera por la vivienda social 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 (en muchos casos sin servicios básicos y con problemas de infraestructura edilicia graves) o fueron reubicados “transitoriamente” en diversas viviendas del Estado en la traza (ver capítulo 10), en algunos casos transitando hasta dos o tres relocalizaciones. En el “mientras tanto”, la opción por la prestación no reintegrable 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, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

La verdad, la forma en la que se ha trabajado para la reubicación, para la asignación de los departamentos fue un desastre. Nosotros quedamos viviendo en Holmberg 2530, que ahora es donde está el CGP. Había dos edificios que quedaban en esa parcela. El que estaba al lado del nuestro, un día vino una pala mecánica y provocó un principio de derrumbe, que para nosotros lo provocó a propósito, para que la gente empiece a optar obligadamente por la plata, que es lo que más les convenía a ellos [Mariana, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

Estos relatos concuerdan con el testimonio de un ex funcionario de alto rango del Ministerio de Desarrollo Urbano (a cargo de la ejecución del programa) quien 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”. En este punto cabe aclarar que, si bien la ley establecía que para entregar la prestación los destinatarios debían demostrar que tenían una vivienda a donde irse (porque 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” durante los 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. Recuperando los relatos de los entrevistados, entendemos que estos mecanismos propiciaron un proceso de “limpieza social”, a través del cual se seleccionaron aquellos ocupantes que por sus condiciones socio-económicas 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 cumplen con estas condiciones:

Fue como un filtro. Y ahora creo que va a venir el otro gran filtro el día que nosotros escriuremos 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 pagar un ABL, 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, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

Mirá, yo creo que el barrio está cambiando para bien. Acá hay un barrio, que sabíamos de las drogas circulaban como moneda corriente, todavía hay alguno, cada tanto hay un allanamiento, pero se puede. (...) Así como se fue gente muy buena, se fue gente que no valía la pena [Bárbara, SH3-Holmberg. Junio 2017].

De los testimonios de los propios 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), que “merece” quedarse en el barrio, frente al “delincuente” o “problemático”, que ya no vive más en la zona. Este proceso de “filtro” es complejo y se da a partir de todos estos mecanismos, 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 cambian constantemente las reglas de juego.

Recuperando a Giroud (2019), para interpretar las estrategias de acceso a una solución habitacional en el marco de plan de soluciones habitacionales, 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. Incluso, estos mecanismos de filtrado desplegados en el sector V de la Ex AU3, conllevaron altos niveles de aprobación y apropiación por parte de algunos destinatarios de las viviendas sociales.

El análisis de la forma de acceso al plan de soluciones habitacionales muestra las estrategias extremadamente finas de división social y segregación que puede promover una política de vivienda social con un fuerte componente de mixtura en un barrio objeto de renovación. A continuación, a partir de las percepciones de los destinatarios de las viviendas sociales sobre sus nuevas viviendas y los procesos de renovación que atraviesa el barrio, problematizaremos la capacidad del plan de soluciones habitacionales para generar mixtura social y garantizar el acceso a la ciudad para los sectores populares.

## Disputando el derecho a la ciudad: condiciones habitacionales de las viviendas sociales

El análisis de las percepciones de los destinatarios sobre las condiciones de habitabilidad de su vivienda social permite comprender si su experiencia de habitar refleja el acceso a una vivienda digna y, a la vez, reflexionar sobre el efectivo cumplimiento del objetivo de mixtura social propuesto por el plan. Este análisis cobra especial interés en un caso en el que las viviendas sociales se construyeron en un barrio objeto de renovación y proclive a impulsar procesos gentrificadores, y a partir de una operatoria que promueve —al menos discursivamente— la mixtura social. Para esto, debemos definir que partimos de un abordaje integral para entender a una “vivienda digna”. Con este marco, una vivienda es adecuada cuando todas las dimensiones que hacen a la misma (el habitacional, el económico, el territorial, socio-urbano, el cultural, etc.) (Barreto, 2008) habilitan el desenvolvimiento de una vida digna en el hogar y permiten el desarrollo del derecho a una vivienda digna y a la ciudad (Rolnik, 2011; Fernandes, 2006; Lefebvre, 1968; Sánchez, s/d). Barreto (2008) llama a prestar atención a las relaciones establecidas entre estas dimensiones que condicionan la vida de los hogares desde dos enfoques: uno, desde la contribución o afectación que entre estos subsistemas se produce para que las condiciones de vivienda de los

hogares resulten adecuadas o no; y el otro, desde la perspectiva que tienen los propios usuarios de las viviendas sobre sus propias condiciones de vida y sus intereses y posibilidades de solucionar lo que ven como un problema.

En este sentido, retomamos del capítulo 10 de este libro un conjunto de variables de análisis que permiten analizar las *condiciones materiales del habitar* que hacen de una vivienda un hábitat digno desde una perspectiva de integralidad: a) la dimensión habitacional<sup>15</sup>; b) la dimensión territorial/ambiental<sup>16</sup>; c) la dimensión económica<sup>17</sup>; d) la dimensión social<sup>18</sup>; e) la dimensión cultural<sup>19</sup>; y f) la dimensión legal/política<sup>20</sup>. Puesto que ya existe un consenso en la bibliografía temática acerca de que un simple techo no genera las condiciones para un desenvolvimiento digno de los hogares, el conjunto de estas dimensiones del habitar se configura como punto de partida para evaluar las condiciones de habitabilidad de una vivienda desde una perspectiva que la comprenda como una unidad integral.

Como anticipamos, muchas de las familias ocupantes decidieron permanecer en la traza, aún a sabiendas de las extensas demoras que esto suponía. Ante la pregunta por el motivo de su elección por la vivienda social, surgen dos cuestiones centrales vinculadas a los subsistemas *territorial y social*, el arraigo al barrio y las externalidades positivas de la zona:

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, SH3-Holmberg. Junio, 2017].

<sup>15</sup> Refiere a las condiciones físico-materiales que deben tener las viviendas.

<sup>16</sup> Refiere a la vinculación de las viviendas con la trama urbana de inserción y su estructura territorial.

<sup>17</sup> Refiere a la articulación de la vivienda con áreas potenciales de empleo y de recursos para el provisionamiento.

<sup>18</sup> Refiere al acceso de los hogares a los medios de bienestar y reproducción.

<sup>19</sup> Remite a condiciones relacionadas a las personas, su identidad y estilos de vida.

<sup>20</sup> Se relaciona a la seguridad en la tenencia y de los bienes del hogar, acceso a la justicia y a la participación social y política.

En el barrio sí estoy cómoda. A parte, convengamos, tenemos todo cerca. De última tengo a diez cuadras el hospital Pirovano, el subte... [Gisela, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

(...) si fuera por mí viviría en Córdoba arriba de la montaña. Pero las ventajas de vivir en la Capital, por los chicos y todo... Tenemos el colegio a 10 minutos. Tengo que ir al Hospital Güemes y estoy en 15 minutos. Por ese lado tenemos un montón de ventajas... [Darío, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

De estos relatos se desprenden varias cuestiones. En primer lugar, un reconocimiento sobre la incongruencia que existe entre el monto de la prestación no reintegrable y los valores de venta de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires. Tal como menciona el primer testimonio, ese importe de dinero sólo les habilita como alternativa el desplazamiento hacia la provincia de Buenos Aires o el interior del país<sup>21</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.

En segundo término, estos relatos visibilizan la valoración positiva que realizan las familias de la zona que habitan y su voluntad de permanencia en la ciudad. Y, relacionado con esto, advertimos un fuerte sentimiento de arraigo hacia el barrio en donde desarrollan su vida cotidiana desde hace años. De hecho, todos los entrevistados relatan que sus hijos asisten a escuelas ubicadas en la zona, que ante situaciones de salud se atienden en instituciones cercanas y que, en algunos casos, incluso quienes son jefas/jefes de hogar trabajan cerca del barrio. 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 por cercanía con sus redes familiares.

Cabe recordar que, tal como se analiza en los capítulos 2 y 5, el sector V de traza de la Ex AU3 está ubicado en un área residencial peri-central de la ciudad; está provisto de servicios (agua, cloacas, electricidad, red de gas<sup>22</sup>); se encuentra bien conectado mediante el sistema de transporte público con distintas zonas de la ciudad; cuenta con una buena provisión de equipamientos sociales, de

<sup>21</sup>Según los relatos de los entrevistados, hubo algunos pocos casos en que las familias consiguieron reunir varias prestaciones no reintegrables y de esta forma lograron comprar un inmueble en zonas aledañas.

<sup>22</sup>Cabe advertir, sin embargo, que los inmuebles ocupados no tienen acceso a gas de red. Esto no se debe a la falta de cobertura en el área, sino más bien a las condiciones deficitarias de las instalaciones domiciliarias que hacen que la empresa estatal de provisión de gas de red (Metrogas) haya cortado el suministro por motivos de seguridad.

salud, seguridad y esparcimiento; y está articulado con áreas de empleo y de recursos para la reproducción de la vida social. El proceso de renovación urbana en curso tiende a potenciar y mejorar estas ventajas de localización de la zona, mediante la inversión pública en infraestructura social y urbana, servicios y equipamientos (ver capítulo 5). Estas evidentes mejoras —sin mecanismos de regulación de mercado del suelo— tienden a incrementar los precios de venta y alquiler de inmuebles en el barrio. En tanto que futuros propietarios, los entrevistados evalúan positivamente el proceso de renovación urbana y valorización inmobiliaria desplegado en la zona, en la medida que los beneficia incluso económicamente (como se decía anteriormente en relación a los modos de apropiación de la mixtura social), 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. En realidad te puede molestar más o menos si estabas acostumbrado a un barrio de casas bajas, pero a mí en lo particular no me disgusta para nada [Ana, SH3-Holmberg. Mayo, 2017].

Es para bien, está bárbaro, le va a dar mucho más valor a la vivienda, cambia la vista del barrio [Marcos, SH1-Virrey del Pino. Mayo, 2017].

En este sentido, las familias que —a pesar de las dificultades impuestas por el curso de acción de esta política— deciden permanecer en el barrio mediante la opción de la vivienda social están buscando, en definitiva, garantizarse al menos tres de los seis elementos que hacen a una vivienda digna, esto es: *el territorial/ambiental, el económico y el social*. Es decir que el entorno barrial en el que se insertan las viviendas sociales garantizaría suficientes condiciones de hábitat para los destinatarios de la política y esto es reconocido por los entrevistados quienes, mediante su espera e insistencia, disputan el derecho a la ciudad.

De todas formas, cabe señalar que esta disputa por el derecho a la ciudad es restringida, dado que se limita a la posibilidad de acceso a infraestructura, servicios y equipamientos necesarios para la reproducción social; pero no garantiza —como la definición de Harvey (2012) sugiere— el poder de decisión colectivo en torno a la ciudad deseada. Esto es así en tanto que, como venimos señalando, en la implementación de la política fueron consideradas las necesidades habitacionales de las familias destinatarias de la vivienda (cantidad de ambientes, ubicación, relaciones vecinales, etc.), ni se contemplaron sus preferencias o gustos ni, por supuesto, cómo debería ser el barrio.

(...) a nosotros nos partieron. Teníamos la canchita a donde los chiquilines iban y jugaban ahí y ahora nos encerraron a todos, parecemos pajaritos en una jaula. La plaza también era distinta, para jugar a la pelota, ahora no va nadie [Darío, SH1-Virrey del Pino, Septiembre, 2017].

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 planificado [Marcos, SH1-Virrey del Pino. Mayo, 2017].

Si bien la mayoría de los entrevistados manifestaron estar conformes con las viviendas recibidas, muchos relataron que han hecho cambios en la distribución de los espacios de sus departamentos para ajustarlos mejor a las necesidades habitacionales de sus hogares. Muchos subdividieron el living-comedor para disponer de una habitación más, cerraron balcones para convertirlos en lavaderos o bauleras, o incluso una familia contó que el sillón del living se convierte en cama abatible por la noche y el living se transforma en dormitorio. Estas incongruencias entre lo diseñado y las necesidades familiares dan cuenta de la falta de instancias de participación social de las familias en el diseño de sus viviendas. Asimismo, en términos de política pública, se desaprovechó la ventaja de contar de antemano con un censo de las familias adjudicatarias. Los criterios que guiaron el diseño de las viviendas parecieron estar más vinculados al perfil poblacional renovador y gentrificador de la zona (ver capítulos 5 y 6) 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 plan de soluciones habitacionales, más aún en un barrio en proceso de renovación y potencial gentrificación.

Cabe señalar además que en la mayoría de los casos, las familias ocupantes vivían en PH o edificios de baja altura y de pocas unidades funcionales (por ser el tipo de arquitectura característico de la zona). El cambio hacia los complejos de vivienda social supuso algunas restricciones y readaptaciones en los modos de habitar a los que estaban acostumbrados, generando incluso algunos incon-

venientes entre vecinos (como retomaremos más adelante cuando nos refiramos al *subsistema cultural*). Por lo que evidentemente, habitar las nuevas viviendas implicó, para las familias destinatarias, transitar un proceso de re-aprendizaje de nuevos modos de habitar los espacios, lo cuales fueron diseñados desde patrones culturales, estéticos y habitacionales ajenos a los de sus moradores (Pelli, 2007), e incluso, en términos de Giroud (2019), un re-aprendizaje de las formas de apropiación del barrio renovado.

Volviendo con el análisis de lo que refiere al *subsistema habitacional*, advertimos percepciones diferentes según el complejo habitacional de residencia que se trate. Quienes habitan en los primeros edificios construidos (SH1, Virrey del Pino y SH2, Le Bretón) mencionan graves problemas edilicios 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. Veamos algunos testimonios:

(...) después empezaron los otros problemas, no solamente tuvieron que cambiar el tamaño de los caños de gas, las uniones, sino que empezaron a rebalsarse las cloacas, cada tres meses se inundan las cloacas [Mariana, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

Tenemos 25 millones de problemas en el edificio. Cuando ingresaron pudieron ver una manguera de  $\frac{3}{4}$  que va a la cisterna... Estamos sacando agua del vecino de al lado que es del mismo edificio... pasa la manguera por todo el patio para poder llenar las tres cisternas. Tenemos un ascensor que no anda, el otro con una sola luz, a la administradora que teníamos el GCBA le dejó de pagar, no tenemos las divisiones como corresponde... el edificio tiene innumerables problemas [Marcos, SH1-Virrey del Pino. Mayo, 2017].

La bronca acá es esa, que está todo tan mal hecho, y que no nos hacemos responsables de algo mal hecho. Es como cuando vos vas a comprar algo y ya sabés que viene roto. Acá hay más gente pasiva que activa, entonces hay fallas por todos lados... y te dicen "y vendelo". Sí, pero ¿a quién se lo voy a vender si tiene todas las fallas? No tiene agua, hay fallas de electricidad, conexiones de electricidad mal hechas, etc., etc. [Juan, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

Los entrevistados asocian los problemas de ambos edificios a la falta de compromiso de la constructora (que fue la misma en ambos casos) y a conflictos

entre ésta y GCBA. Asimismo, dicen haber hecho recurrentes reclamos a ambas entidades, que son atendidos parcialmente y luego de mucha insistencia:

Mirá, la Unidad Ejecutora se lava las manos, ¿viste? Que eso le corresponde a la empresa constructora, que ellos no hacen construcciones... Y es mentira... [Mariana, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

(...) 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 [Gisela, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

La situación en la SH3 (Holmberg 2170/90) parece ser distinta, según los relatos recabados. Si bien se reconocen algunos problemas en la infraestructura edilicia (como filtraciones en algunos de los departamentos), éstos parecen ser menores comparados con los de los otros conjuntos. De este modo, identificamos una doble situación en relación al *subsistema habitacional*. Por un lado, las familias se muestran conformes con sus viviendas —más allá de algunos problemas que hayan tenido o algunas modificaciones que hayan tenido que realizar—; pero por el otro, expresan sus críticas sobre la calidad constructiva de los complejos habitacionales y los problemas que les genera en relación a su vida cotidiana. Más adelante, veremos cómo, a su vez, estos problemas inciden en las relaciones vecinales.

En relación al *subsistema legal*, se evidencian varios elementos que amenazan la seguridad en la tenencia de las viviendas sociales adjudicadas. En primer lugar, tal como lo destacan los vecinos entrevistados, la demora en la escrituración de las viviendas adjudicadas aparece como un punto problemático. Dicha dilación es percibida como una continuación del proceso de espera para la adjudicación de la vivienda definitiva, marcado por la reiterada relocalización de familias en viviendas con deficientes condiciones de habitabilidad, dentro y fuera de la traza (ver capítulo 10). Por otro lado, las deficiencias constructivas antes descriptas 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 vicios ocultos del 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, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

Asimismo, el retraso en la escrituración 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, dificultando la recaudación de expensas, lo que conduce a un agravamiento de las condiciones del *subsistema habitacional* y dificulta la posibilidad de construir relaciones vecinales amigables.

Ante esta situación, algunos de los vecinos de los distintos conjuntos habitacionales intentaron conformar consorcios "informales", para poder mantener los espacios comunes y la infraestructura de sus edificios. Esto se logró con mayor éxito en la SH3, donde la participación consorcial alcanza a casi la totalidad de las unidades funcionales, pese a las demoras que aún existen en la escrituración de las mismas. En los otros dos edificios, los intentos por conformar los consorcios se vieron frustrados, aunque sí hay algunos vecinos que participan aportando dinero para un fondo de mantenimiento:

Nosotros armamos un consorcio entre nosotros, en realidad todos los meses pagamos expensas (...) en la terraza hubo un problema, lo estamos solucionando con el dinero que nosotros venimos juntando, es como que estamos organizados. (...) Hay presidente, hay tesorero, hay una junta en la que decidimos qué hacer. Pintamos el palier, la entrada, todo eso lo hicimos nosotros como cualquier otro edificio. Tenemos muy en claro que si no lo mantenemos los edificios se vienen abajo [Bárbara, SH3-Holmberg. Junio, 2017].

Lo intentamos, pero lamentablemente cuesta mucho por desconfianza entre los vecinos. (...) No sé, uno que se cree el dueño entonces que va y te abre la puerta de la sala de electricidad y toca todo y que se yo... y puede provocar un problema. Eso causa roces permanentes entre vecinos, entonces creo que por eso se desgastó un poco la idea. Ahora seguimos 4 vecinos, yo soy una de ellas que hacemos lo que podemos, juntamos la plata de quien nos la da y mantenemos mínimamente lo que es la limpieza, y los matafuegos en orden [Mariana, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

Es complicado, somos 40 familias las que estamos viviendo. De esas, 20 son las 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 escritura 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, SH1-Virrey del Pino. Mayo 2017].

Como se desprende de estos relatos, la falta de condiciones del *subsistema legal* reproduce un proceso de fragmentación al interior de la población destinataria que conduce 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 formales de los consorcios, 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. Tal como señala Darío, de la SH1-Virrey del Pino:

Supuestamente antes de ingresar a los departamentos por ley tenían que hacer reuniones. La mayoría vivíamos solos en nuestras casas, sin compartir con nadie, en casas antiguas con pocos edificios. Había que... no sé, enseñar a la gente cómo convivir, explicarles... y eso nunca se hizo. Te mandaban para ahí y a la que te criaste... y la verdad que es una anarquía, cualquiera hace cualquier cosa [Darío, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

Como señalamos, el *subsistema cultural* refiere al modo en que las relaciones vecinales se ven atravesadas por diferentes modos y estilos de vida, contruidos a partir de trayectorias residenciales, educativas, laborales. En el caso analizado, los modos de habitar en los conjuntos difieren sustancialmente de los desarrollados previamente en las viviendas ocupadas, ya que una arquitectura de mediana escala requiere del mantenimiento de espacios comunes y, por ende, de un determinado nivel de organización consorcial. Dado que las familias ocupantes vivían mayormente en PH o edificios de baja altura con otras dinámicas de funcionamiento, el cambio hacia los complejos de vivienda social supuso algunas restricciones y re-adaptaciones en los modos de habitar a los que estaban acostumbrados e incluso debieron desarrollar nuevas formas colectivas de habitar.

En cuanto al modo en que se relacionan los vecinos residentes de un mismo edificio, la conflictividad constituye un rasgo saliente. Exacerbada muchas veces a causa de las patologías edilicias referidas, como también a partir de los retrasos en el proceso de escrituración, los problemas de convivencia aparecen

bajo la forma de 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 tanto 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, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

A su vez, algunos elementos del *subsistema cultural*, sobre todo aquellos que refieren a las relaciones vecinales, los modos de habitar y las percepciones que tienen los distintos vecinos entre sí (viejos y nuevos residentes), nos permiten profundizar sobre las posibilidades efectivas de generar mixtura social en esta zona de la ciudad. Para ello, podemos pensar en tres grupos de vecinos. Por un lado, los ex ocupantes, que actualmente residen en los complejos de vivienda social. En segundo término, los denominados “frentistas”, que son vecinos que habitan en casas de sectores medios-altos frente a la traza de la Ex AU3. Y, por último, quienes llegaron recientemente al barrio y viven en los nuevos edificios con *amenities*, contruidos a partir de la renovación urbana de la traza.

Dado que al momento de hacer las entrevistas, los nuevos residentes recién estaban llegando al barrio y, de hecho, todavía muchos complejos se encontraban vacíos, sería apresurado caracterizar la relación entre nuevos vecinos y habitantes de las viviendas sociales. Sin embargo, es posible identificar algunos indicios que podrían consolidarse en el tiempo y constituirse en objeto de análisis desde un enfoque de mixtura. En este sentido, en las entrevistas, se advierten referencias puntuales que dan cuenta de cómo niños pequeños, habitantes de los complejos privados y de los conjuntos de vivienda social, hacen uso del parque lineal o las plazas de la zona para jugar entre ellos.

Por otro lado, en cuanto a la relación entre los actuales residentes de viviendas sociales y los vecinos “frentistas” de la traza, esta se encuentra marcada por la conflictividad desde las primeras ocupaciones en los años ‘80. De acuerdo a la percepción de los entrevistados, pesa sobre ellos una valoración negativa, un estigma que los asocia a la delincuencia y a redes de ilegalidad. Asimismo, esta representación abreva en un cuestionamiento sobre la permanencia y el derecho a la radicación de los vecinos ocupantes dentro de la traza:

(...) 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 y nos querían hacer quedar como que éramos todos así. Y al menos con los que yo frecuentaba vos te podías fumar un porro pero eran todos laburantes [Darío, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

Pese a que, en algunos casos, vecinos ocupantes destacan la buena relación con 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 es, evidentemente, para aquellos sectores populares que lograron adaptarse al estilo de vida gentrificador de la zona:

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, SH3-Holmberg. Mayo, 2017].

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, que choreaba, había de todo un poco. Entonces, por ese lado obviamente, yo también estaría contenta [Mariana, SH2-Le Breton. Mayo, 2017].

Por último, retomando el *subsistema económico*, un informante clave, que desempeña funciones en la Unidad Ejecutora de la Ex AU3, nos planteó su preocupación en relación a las reales posibilidades de sostenimiento económico de las viviendas por parte de los hogares beneficiarios (hogares que se caracterizan por tener ingresos bajos y, en muchos casos, informales) (ver capítulo 6). Durante el último año, gran parte de los beneficiarios de las SH1, SH2 y SH3 comenzaron el proceso de escrituración de sus viviendas. Esto implicó para las

familias un aumento significativo de los gastos del hogar, pues deben comenzar a abonar la hipoteca (a 30 años) de sus viviendas, expensas, ABL y servicios individuales (luz, agua y gas). Por ejemplo, en febrero de 2019 las primeras facturas de ABL llegadas a las unidades habitacionales de la SH2-Le Bretón sumaron un monto por hogar de 16 mil pesos anuales. Este monto, 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>23</sup>. Esto se acentúa en un barrio en proceso de renovación, donde los costos de vida en sí mismo se incrementan:

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 re paquetes. Melián es la avenida más cara de Buenos Aires, siempre fue caro pero ahora que esta re cheto el barrio es peor [Darío, SH1-Virrey del Pino. Septiembre, 2017].

La hija de un propietario de SH3 me decía el "ABL es una locura, no entiendo como 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 siguen siendo las expensas por la cantidad de problemas que tienen los edificios... [Informante clave de la Unidad Ejecutora de la ExAu3. Diciembre, 2018].

Como es posible observar, 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 plan de soluciones habitacionales de

<sup>23</sup> Desde Marzo de 2019 hasta Junio de 2019 el monto del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM) en la Argentina equivale a \$12.500 (representó un aumento de 9,6% desde el último aumento en diciembre de 2018 (\$11.300). Si se lo compara con el valor del SMVM de hace un año atrás, en marzo de 2018 (\$9.500), el aumento equivale al 31,57%. La inflación interanual de abril de 2019 en relación al mismo mes de 2018, fue del 55,8% según el INDEC. 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 338% y el gas 223%. Es decir que las tarifas de servicios aumentaron muy por encima de lo que subieron (en términos nominales) los salarios de trabajadores registrados.

la Ley N°3.396/09. En ese sentido, la falta de iniciativas estatales orientadas a menguar los gastos que vienen aparejados a la condición de propietarios, opera en estas familias como parte de una estrategia expulsiva, dado que —en el marco del proceso de renovación del barrio— tiene como efecto una dinámica gentrificante.

## Reflexiones finales

En este capítulo, analizamos el diseño y la implementación del plan de soluciones habitacionales promovido por la Ley N°3.396/09 de creación del nuevo Barrio Parque Donado-Holmberg en un espacio en disputa de la Ciudad de Buenos Aires: el sector V de la traza de la que debería haber sido la Autopista 3. Diferenciándose de los tradicionales planes de vivienda social y siguiendo la nueva tendencia de las políticas habitacionales que proponen la mixtura social, este plan se caracteriza por incorporar la posibilidad de radicación *in situ* de la población afectada en conjuntos habitacionales de baja densidad “salpicados” entre desarrollos privados, en un barrio tradicionalmente habitado por clases medias y medias altas, que atraviesa un fuerte proceso de renovación urbana y de valorización inmobiliaria impulsado por la misma política urbana. Sin embargo, el análisis de las formas de acceso a las viviendas sociales y de las condiciones de habitabilidad que propicia esta política habitacional, recuperando la voz de sus destinatarios, nos obliga a cuestionar la capacidad (y voluntad) de esta política para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad y para promover genuinos procesos de mixtura social.

En primer lugar, cabe señalar que la alternativa de acceso a una vivienda social dentro del sector V de la traza no fue contemplada en el proyecto de ley original, sino que se incorporó en el debate legislativo como resultado de un proceso de negociación entre el ejecutivo local y bloques de la oposición y, fundamentalmente, por la presión de cierto sector organizado de las familias ocupantes que logró imponer su posición, al menos parcialmente. En este sentido, la disputa por el derecho a la ciudad que vienen sosteniendo hace años las familias ocupantes de la traza constituye un componente central para comprender cómo se introduce el objetivo de mixtura social en este plan de soluciones habitacionales. Aun así, cabe destacar que la opción de radicación y permanencia en la traza contempla únicamente al 60% de la población afectada, porcentaje que tiende a disminuir si consideramos que la cantidad de hogares afectados aumenta constantemente debido al crecimiento de los grupos familiares y sus correspondientes pedidos de desglose. De este modo, desde su diseño, la operatoria se pre-configura como expulsiva y gentrificante de un porcentaje de las familias ocupantes y violatoria de su derecho a una vivienda. Asimismo,

mo, la falta de una cláusula de radicación que garantice la permanencia de las familias en el barrio habilita el desplazamiento futuro por la vía del mercado de las familias que residen en las viviendas sociales.

Por otro lado, identificamos una serie de mecanismos dilatorios que, sumados al desgaste “acumulado” durante los años de sucesivas y superpuestas intervenciones públicas, desalentaron en muchos casos la permanencia de los hogares ocupantes en la traza. Esto propició un proceso de “filtrado social” (Díaz Parra, 2016) y de control estricto de los distintos perfiles de familias (Giroud, 2019), a través del cual se seleccionaron aquellos ocupantes que por sus condiciones socio-económicas y universos culturales pudieron permanecer en el barrio y transitar procesos de mixtura social, mientras que se incentivó el desplazamiento de otros que no cumplían con estas condiciones. Como vimos, estos mecanismos de filtrado contaron con altos niveles de aprobación y apropiación por parte de algunos de los destinatarios de las viviendas sociales.

Aquellas familias que, a pesar de los obstáculos mencionados, decidieron y lograron permanecer en la traza mediante la opción por la vivienda social buscaron, en definitiva, garantizarse tres de los seis elementos que hacen a una vivienda digna: el *territorial/ambiental*, el *económico* y el *social*. El arraigo hacia el barrio en el que habitan desde hace años y las ventajas de localización de la zona constituyen los motivos principales por los que estas familias disputaron su derecho a la ciudad. De todas formas, esta disputa es limitada, en tanto que se restringe al acceso a infraestructura, servicios y equipamientos necesarios para la reproducción social; pero no garantiza el poder de decisión colectivo en torno a la ciudad deseada (Harvey, 2012). Las incongruencias entre las viviendas diseñadas y las necesidades de sus destinatarios reflejan la falta de participación de las familias ocupantes. Por lo contrario, los criterios de diseño de las viviendas parecieron estar más vinculados al perfil poblacional renovador y gentrificador de la zona, que a las características y patrones culturales de las familias ocupantes, lo que para ellas supuso transitar un proceso de re-aprendizaje de nuevos modos de habitar sus viviendas y el nuevo barrio “renovado” (Giroud, 2019).

En este sentido, el alcance de la mixtura social efectiva en el territorio puede cuestionarse al observar persistentes desigualdades sociales que son invisibilizadas “puertas adentro” de los edificios de vivienda social, que aparentan ser similares a los de su entorno, pero que en su interior tienen graves problemas constructivos. Si bien las familias se muestran relativamente conformes con sus viviendas, también expresan sus críticas sobre la calidad constructiva de los complejos habitacionales y los problemas que les genera en relación a su vida cotidiana. Estas deficiencias constructivas, sumadas a las condiciones del *sub-sistema legal*, reproducen un proceso de fragmentación al interior de la población destinataria que conduce 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. Así, se advierten problemas de convivencia y conflictividad, que aparecen bajo la forma de representaciones sociales basadas en la diferencias entre “buenos” y “malos” vecinos.

En relación a los vínculos entre vecinos ocupantes, vecinos “frentistas” y nuevos habitantes, la situación es diversa. Si bien resulta prematuro caracterizar la relación entre los recién llegados al barrio y las familias destinatarias de las viviendas sociales, identificamos algunos indicios que podrían consolidarse en el tiempo y constituirse en objeto de análisis desde un enfoque de mixtura, como por ejemplo los vínculos que establecen los niños pequeños que habitan en estos distintos complejos. La relación entre familias ocupantes y vecinos “frentistas”, en tanto, es de larga data y está atravesada años de conflictividad. Por último, en relación al *subsistema económico*, los nuevos gastos asociados al carácter de propietarios tensionan la posibilidad de estas familias de permanecer en este barrio renovado a largo plazo. La ausencia de intervención estatal para reducir estos gastos puede leerse como otra de las estrategias expulsivas que identificamos en esta política.

En este sentido, advertimos que, aunque el habitar en las viviendas sociales contribuye al mejoramiento de algunas de las dimensiones que componen una vivienda digna —sobre todo aquellas asociadas a ventajas de localización y externalidades urbanas—, persisten elementos que reproducen lógicas de segregación y estigmatización. 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 un acercamiento social o si, por el contrario, agudiza las tendencias a la diferenciación social. Al respecto, en el caso analizado, tanto el incumplimiento de los plazos fijados para la adjudicación de una vivienda definitiva en la traza, como las demoras en la escrituración y la consolidación de los consorcios, directamente relacionado con las deficiencias analizadas en el subsistema habitacional, fomentan una creciente diferenciación social, que se expresa a través de representaciones estigmatizantes que cuestionan el derecho a permanecer en el barrio.

Por ende, si bien el plan de soluciones habitacionales implementado en la zona desde un enfoque de mixtura 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 la ejecución de medidas complementarias orientadas a proteger a la población más vulnerable del efecto gentrificador de un barrio en proceso de renovación, el programa mentado 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.

## Bibliografía

- Arbaci, S., y Rae, I. (2014). Efecto barrio y desigualdades: evidencias para desmitificar las políticas urbanas de diversificación residencial. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 9(26). <http://dx.doi.org/10.5821/ace.9.26.3687>
- Barreto, M. Á. (2008). La comprensión del problema habitacional desde una perspectiva compleja para un abordaje integral. *XIV Encuentro de la Red ULACAV (Red Universitaria latinoamericana de cátedras de vivienda)*. Buenos Aires: Red ULACAV.
- Bourdieu, P. (2010). *El sentido social del gusto. Elementos para una sociología de la cultura*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno.
- Boselli, T., y Velasco, E. (2003). Políticas de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires (1998-2001): bases para la evaluación de desempeño del parque habitacional social. En R. Dunowicz, B. Amarilla, T. Boselli, R. Hasse, & E. Velasco, *El desempeño edilicio. La vida de los edificios en el tiempo* (pp. 33-45). Buenos Aires: Ediciones FADU-UBA.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). *Espacios del neoliberalismo: la reestructuración urbana en América del Norte y Europa Occidental*. Londres: Blackwell Publishers.
- Cravino, C., Fernández Wagner, R., y Varela, O. (2000). *Notas sobre la política habitacional en el área metropolitana de Buenos Aires en los '90*. Buenos Aires: Instituto del Conurbano-UNGS.
- De La Mora, L. (2002). *Aferição da qualidade da participação dos agentes envolvidos em mecanismos de gestão democrática do desenvolvimento local. Uma proposta metodológica*. Recife: Universidade Federal de Pernambuco.
- Di Virgilio, M. (2010). "Capítulo 12. La(s) política(s) educativa(s) como objeto de investigación: formas de abordaje". En: Wainerman y Di Virgilio (comps), *El quehacer de la investigación en educación*. Buenos Aires: Manantial.
- Di Virgilio M. y Rodríguez M.C. (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 M., Zapata M.C., Aguilar D., Fernández O., Quiroga A. (2019). “¿Normativa urbana para quién? El caso del nuevo barrio Parque Donado-Holmberg, Ciudad de Buenos Aires, Argentina”. *Revista de Geografía Estudios Socioterritoriales*, 25, ISSN 1853-4392. Argentina. <https://revistaest.wixsite.com/revistaestcig/copia-de-no-24-julio-diciembre-2018>

- Díaz Parra, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, 35, 127-148. dx.doi.org/10.12804/territ35.2016.06
- Díaz, M., Díaz Parra I. y Santa Cruz, A. (2017). "Declive y renovación de la traza de la ex autopista 3 en la zona norte de la ciudad de Buenos Aires (2009-2016)". *III Congreso Internacional de Estudios Urbanos Situación y Perspectivas de la Vivienda y el Hábitat en y América Latina* URBARED-MUNDO URBANO, 4, 5 y 7 de abril de 2017. Quilmes, Universidad Nacional de Quilmes. Publicada en Actas del Congreso.
- Ferme N., Raspall T., Zapata M.C. (2016). Los impactos de la política de construcción de vivienda social sobre la configuración territorial de la Ciudad de Buenos Aires, 1907-2014. En Rodríguez M.C. y Di Virgilio M.M. (comp.): *Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas*. (75-116). Buenos Aires. Espacio.
- Fernandes, E. (2006). Updating the "Declaration of the Rights of Citizens" in Latin America: constructing the right to the city in Brazil. En *UNESCO, International public debates. Urban policies and the right to the city*. París: UNESCO.
- Giroud M. (2019). Mezcla, control social y gentrificación. *Revista Territorios*, 41, 295-304. Bogotá. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/7908/7176>
- Guevara, T. (2015). Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *EURE*, 41(124), 5-24. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400001>
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del Neoliberalismo*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- Lopes de Souza, J. (1995). O territorio: sobre espacio e poder, autonomía e desenvolvimento. En I. Elias de Castro, P. C. da Costa Gomes, y R. Lobato Correa (Eds.), *Geografia: conceitos e temas* (2012th ed.). Río de Janeiro: Bertrand.
- Meneses Reyes, R. (2014). Vecinos en conflicto: las disputas por el suelo urbano en la Ciudad de México" En Azuela y Cancino (Coords.), *Jueces y conflictos urbanos en América Latina*. México: Procuraduría Ambiental y Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

- O'Donnell, G., & Oszlak, O. (1981). *Estado y Políticas Estatales en América Latina: Hacia una estrategia de investigación*. Buenos Aires: Doc. CEDES - G.E. CLACSO.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Estudios CEDES-Humanitas.
- Pelli, V. S. (2007). *Habitar, participar y pertenecer. Acceder a la vivienda, incluirse en la sociedad*. Buenos Aires: Noduko.
- Rolnik, R. (2011). *Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho a la no discriminación en este contexto*. Recuperado el 7 de Abril de 2011, de Naciones Unidas: <http://es.scribd.com/doc/53380527/Raquel-Rolnik-Relatora-Especial-ONU-sobre-derecho-a-la-vivienda>
- Rossi D., Zapata C., y González Redondo C. (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", en *III Congreso Internacional de Estudios Urbanos / URBARED-Mundo Urbano, "Situación y Perspectivas de la Vivienda y el Hábitat en Argentina y América Latina"*; Quilmes: Universidad Nacional de Quilmes, Universidad Nacional Autónoma de México e Instituto del Conurbano, Universidad Nacional de General.
- Sánchez, A. (s/d). *Del derecho a la vivienda al derecho a la ciudad*. (S. y. Observatorio Derechos Económicos, Ed.) Recuperado el 3 de Octubre de 2009, de <http://www.descweb.org/>
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, (30), 737-757.
- Von Der Dunk et al (2011). "Defining a typology if peri-urban land-use conflicts-a case studynfrom Switzerland". *Landscape and Urban Planing*, 101, 149-156.
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino. 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- Zapata, M.C. (2017). *La política habitacional porteña bajo la lupa. De los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires: Teseo. <https://www.teseopress.com/politicahabitacional>
- Zapata, M.C. y Belluscio S. (2018). De la Autopista 3 al Barrio Parque Donado-Holmberg (Buenos Aires, Argentina): Una larga disputa por el espacio urbano. *Quid16*, 9, 60-90. Buenos Aires. [http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2807/pdf\\_21](http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2807/pdf_21)