

POLÍTICAS DE HÁBITAT, VILLAS Y CIUDAD: TENDENCIAS ACTUALES Y FUTUROS POSIBLES (BUENOS AIRES, ARGENTINA)¹

*HABITAT POLICIES, "VILLAS" AND CITY: CURRENT TRENDS
AND POSSIBLE FUTURES (BUENOS AIRES, ARGENTINA)*

MARIA CARLA RODRIGUEZ

RESUMEN

El artículo presenta una serie de reflexiones y propuestas a partir del análisis de las políticas dirigidas a la urbanización de asentamientos precarios (villas) y otras de integración en la trama urbana formal consolidada, a través del impulso de la producción autogestionaria del hábitat (Ley n° 341) en la ciudad de Buenos Aires. La metodología se basa en una estrategia cuali-cuantitativa que integra fuentes primarias (entrevistas semiestructuradas con diversos actores, encuesta de elaboración propia con inquilinos de villas, observaciones en campo) y secundarias (base documental de noticias, fuentes censales, documentos de organismos públicos, planos y cartografías), elaboradas como parte de una línea de investigación longitudinal que dirijo en el área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires. Argumenta que no serán posibles políticas de integración urbanística y social de los barrios precarios e informales sin intervenir, simultáneamente, escalando políticas e instrumentos para que los mismos sectores de bajos ingresos puedan habitar en la trama urbana consolidada, sin ser excluidos por sus posiciones de mercado.

PALABRAS CLAVES: Ciudad. Integración. Ley 341-autogestión. Urbanización. Villas.

ABSTRACT

This article presents a series of reflections and proposals that involve public policies focused on the re-development of slums (villas) and their urban integration through self-managed processes of habitat production (law n° 341) in the city of Buenos Aires. The methodology makes use of a qualitative-quantitative strategy that integrates both primary sources (semi-structured interviews with different actors, surveys with tenants of villas, field observations), and secondary sources (news-clippings, census sources, official documents, plans and maps), elaborated as part of a longitudinal research line that I coordinate in the field on Urban Studies of the Instituto de Investigaciones Gino Germani on the Universidad de Buenos Aires. My main argument is that policies aimed at the social and urban integration of precarious and informal settlements cannot be successful unless they be simultaneously paired with instruments that integrate the



low-income population with the consolidated urban system to prevent their exclusion as a result of their positions in the market.

KEYWORDS: *City. Integration. Law 341-Self-management. Urbanization. Slums.*

INTRODUCCIÓN

Aquí propongo una serie de reflexiones a partir del análisis de las políticas dirigidas a la urbanización de asentamientos precarios (villas) y otras de integración en la trama urbana formal consolidada, mediante el impulso de la producción autogestionaria del hábitat (Ley n° 341) en la ciudad de Buenos Aires. Ambas líneas, con orientaciones y prioridades muy contrastantes, se enmarcan en los lineamientos constitucionales locales (1996)².

El análisis parte por considerar sus efectos en relación con las tendencias de reconfiguración socioterritorial experimentadas a lo largo de las últimas décadas en la Ciudad de Buenos Aires (Caba), que reforzaron su carácter de centralidad de la Región Metropolitana de Buenos Aires, acompañado por un sostenido proceso de valorización del suelo³. En este contexto, la población general se mantuvo estable, pero se experimentó un notorio crecimiento de la residente en villas. En conjunto, las transformaciones incrementaron la segregación a escalas macro y micro.

Ante estas tendencias, se plantea la pertinencia de poner en relación ambas líneas y enfoques de políticas, problematizando los modos en que la “mixtura social” se desarrolla en cada caso y proponiendo orientaciones para revertir los procesos de gentrificación de los sectores más vulnerables (inquilinos informales, trabajadores precarios, jefas de hogar, migrantes, jóvenes).

Este análisis se apoya en una línea de investigación longitudinal, basada en una estrategia cuali-cuantitativa que integra fuentes primarias (entrevistas semiestructuradas con diversos actores, encuesta propia en inquilinatos de villas) y secundarias (base documental de noticias, fuentes censales, Encuesta Permanente de Hogares (EPH) y documentos de diversos organismos públicos, planos y cartografías), elaboradas como parte de una línea de investigación longitudinal que dirijo en el área de estudios urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires (UBA)⁴ y otros estudios elaborados para el Consejo Económico Social de la Ciudad de Buenos Aires.

En primer lugar, se plantean las cuestiones conceptuales que enmarcan el análisis, luego se analizan las políticas dirigidas a villas y producción autogestionaria del hábitat en la trama consolidada y se presentan conclusiones.

NEOLIBERALISMO URBANO Y TENDENCIAS DEL HÁBITAT POPULAR EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES: ¿INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA DE MERCADO?

Como consecuencia de cuatro décadas de políticas urbanas neoliberales⁵, Caba ha visto reforzada su condición de ciudad central de la Región Metropolitana de Buenos Aires

(RMBA), experimentando grandes transformaciones territoriales que aún hoy continúan en pleno desarrollo, mediante procesos de renovación y recualificación urbana de la ciudad construida (concentradas en las Comunas 1, 4 y 8)⁶ que involucran, en particular, su centralidad histórica y urbana (CARRIÓN, 2005) (Figura 1).

Esto se tradujo en la ampliación del área central, la reurbanización ribereño-portuaria - con hitos como La Boca, Costanera Sur, Puerto Madero y Retiro — y la ejecución de autopistas, accesos y mega-obras de significación regional y macro regional. Estas transformaciones, van “incorporando el sur al norte”, motorizadas desde una dinámica de producción local de lo global (MORENO CARRANCO, 2010), que atravesó diferentes coyunturas macroeconómicas y políticas, provocando el alza sostenida del precio del suelo.



FIGURA 1 — Ciudad de Buenos Aires: barrios y comunas, 2017
Fuente: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2017).

En un marco de desregulación y mundialización de la economía, la reorganización geográfica adquirió un papel central a los fines de facilitar la acumulación de capital (BRENNER & THEODORE, 2002; HARVEY, 2007). Aunque se presentan diferencias en distintas ciudades, estos cambios suelen ir acompañados por procesos de gentrificación (HERZER, 2010), dado que los procesos de renovación urbana reducen, a través de regulaciones normativas, la capitalización de la renta por parte de sectores de bajos ingresos, al tiempo que promueven su incremento para los grandes desarrolladores (LÓPEZ-MORALES, 2011). En este contexto, el crecimiento local, en el marco de las correlaciones sociales vigentes, implica una transferencia de riqueza y oportunidades urbanas, desde el conjunto de la población hacia sectores especulativos.

En la ciudad de Buenos Aires, la construcción fue de las actividades más dinámicas y la edificación residencial experimentó un crecimiento inédito. Sin embargo, la situación habitacional de los hogares no mejoró. A raíz de los incrementos en los precios del suelo y las viviendas, crecientes segmentos de la población encontraron dificultades para acceder a una vivienda a través del mercado inmobiliario formal y, en ese marco, se expandieron las tipologías del hábitat popular informal (BAER, 2009).

Numerosas investigaciones han evidenciado que el dispositivo fundamental tras la localización y relocalización de las personas, recursos, actividades e instituciones en la ciudad, es el Estado (DAVIDSON, 2008; ROUSSEAU, 2009; DIAZ ORUETA, 2013), que no solo organiza activamente procesos de desposesión de familias trabajadoras de bajos ingresos, sino que implementa una potente estrategia discursiva para reinterpretar su acción: los procesos de valorización urbana constituyen parte significativa de la reproducción integral de una forma de sociedad.

Los gobiernos nacional y de la ciudad de Buenos Aires jugaron un papel relevante, a través de diversos mecanismos — adecuación de marcos normativos, privatizaciones, transferencia subsidiada del suelo urbano, deuda pública —, como gestores y habilitantes de estos procesos (HERZER, 2010). Mediante alianzas entre capitales privados y poder público, los agentes privados (locales y globales) tuvieron un margen de acción inédito sobre la ciudad y se consolidaron como los actores principales de la transformación urbana (DE MATTOS, 2010). La mercantilización del desarrollo urbano impactó en la morfología y dinámica urbanas.

Como se señaló, la intervención pública se concentró en áreas donde también se concentraron históricamente las tipologías del hábitat popular de Caba (comunas 1, 4 y 8). Las políticas habitacionales, de alcance acotado, se subordinaron al paradigma privatizador y desregulador del suelo urbano, tendieron a invisibilizar las formas de la pobreza dispersa (casas tomadas, inquilinatos, hoteles-pensión) y, últimamente, dieron un salto de escala mediante la creación de institucionalidad específica e inversión, priorizando la urbanización de villas, allí donde la precariedad y pobreza concentradas

van quedando enclavadas en medio de las grandes transformaciones que impulsa el Estado (Tabla 1).

Las formas de integración precaria e informal de los sectores populares en los márgenes e intersticios de la centralidad urbana, concentradas y dispersas, se reconfiguraron bajo las modalidades del “neoliberalismo realmente existente” (THEODORE *et al.*, 2009). Las villas, que ocupan el 1,46% de la superficie total de la Caba, constituyen, sin duda, la manifestación más visible del déficit habitacional. En el último decenio, su población creció un 52,00% (alcanzando un total de 163.587 personas en 2010), mientras que la población de la ciudad consolidada lo hizo solo un 2,10% (CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 2013)⁷. Desde mediados de la década de 1990, su crecimiento se dio mediante densificación y verticalización, acompañando el despliegue de mecanismos mercantiles informales de compraventa de viviendas y alquiler de piezas/habitación, que se agudizaron durante la década siguiente

TABLA 1 — Comunas más vulnerables según indicadores seleccionados de condición de actividad y socio-habitacionales. Caba. 2010-2012.

Condiciones de vida	Comuna 1	Comuna 4	Comuna 8	Caba
Tasa de desocupación	7,40%	10,40%	9,60%	6,20%
Tasa de subocupación	9,00%	10,70%	8,60%	8,50%
Ingreso Medio Promedio	\$4.309	\$3.292	\$3.175	\$ 4.842
Promedio del ingreso total familiar (ITF)	\$6.252	\$6.285	\$5.974	\$ 8.289
Promedio del ingreso per cápita familiar (IPCF)	\$ 4.007	\$ 2.588	\$ 2.103	\$ 4.073
Ingresos menores a la CT	33,30%	41,10%	45,30%	23,30%
Trabajadores no registrados	32,10%	33,50%	36,60%	26,70%
Tipologías deficitarias de vivienda	8,00%	7,50%	4,00%	6,20%
Régimen de tenencia irregular de las viviendas	13,12%	14,62%	18,77%	11,67%
Hacinamiento por cuarto	18,79%	19,00%	23,26%	10,20%
Viviendas con acinamiento por cohabitación	4,80%	5,70%	11%	3,90%
Hogares con NBI	15,90%	12,66%	11,31%	6,00%
Insuficiente calidad constructiva de la vivienda	11,00%	8,79%	10,90%	3,36%
Hogares sin cloacas	2,08%	3,45%	4,56%	0,99%
Hogares sin agua de red	1,28%	0,67%	0,94%	0,41%
Hogares sin gas de red	17,02%	22,09%	36,37%	7,82%

Fuente: Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2013).

(CRAVINO, 2006). En la zona sur de la ciudad, hay un 366,00% más de población en villas y asentamientos que en la zona norte⁸.

La RMBA y Caba, como su ciudad central, al igual que todas las ciudades latinoamericanas, se produjo históricamente a través de la interrelación entre lo formal y lo informal, que dan cuenta de distintas formas en las que se resuelve la relación capital/trabajo en el contexto del sistema capitalista (PORTES, 1999) y se concreta la producción del hábitat como producción mercantil (JARAMILLO, 2008). La informalidad es parte constituyente de la estructura productiva y territorial de la dinámica urbana capitalista y pone de manifiesto el carácter multifacético y segmentado del mercado de trabajo y de tierra. La informalidad urbana se explica: (i) por condiciones macroeconómicas, como la falta de empleo, la baja salarial y el consecuente empobrecimiento de la población; y (ii) las políticas del Estado y el funcionamiento de los mercados de tierra urbana y vivienda (CLICHEVSKY, 2009)⁹.

En el período más reciente, sobre esa lógica se sentaron las bases para la expansión de un mercado no solo de compraventa sino también de alquileres de inmuebles en las villas, bajo prácticas y arreglos informales (CLICHEVSKY, 2009). No son procesos mercantiles de producción urbana idénticos a los desplegados en el mercado formal, pero tampoco son actividades excluidas de la búsqueda de una ganancia. El inicial acceso no mercantil al suelo y/o a la vivienda se fue conformando con una lógica mercantil simple (JARAMILLO, 2008)¹⁰ tal como se despliega a lo largo de la última década con el alquiler de piezas en las villas.

El urbanismo neoliberal encuentra tanto una necesidad como un desafío al operar sobre las villas autoproducidas informalmente en localizaciones privilegiadas de centralidad urbana. Como rasgo distintivo de la urbanización latinoamericana, estas urbanizaciones se configuraron como dominios estructurados a través de varias formas de regulación extralegal, social y discursiva, configurando una geografía desigual y un mosaico de espacios valorizados y desvalorizados. Por su parte, el Estado distingue lo formal de lo informal (PORTES, 1999) y a menudo opera de manera informalizada, obteniendo una “flexibilidad territorializada” que no se produce necesariamente con los mecanismos exclusivamente formales de acumulación y legitimación. La planificación “proyecto a proyecto” del urbanismo neoliberal porteño, intensifica esa flexibilidad territorializada como parte de su despliegue táctico hacia las villas, operando en la frontera de la acumulación primitiva y la gentrificación, mediante el reforzamiento de la lógica privatizadora que ha consolidado progresivamente estos barrios autoproducidos sobre suelo público, como mercados informales de localización central.

Los aprendizajes del neoliberalismo urbano también tienen que ver con la construcción de respuestas frente a los procesos de resistencia que de manera sistemática han surgido en las últimas décadas en numerosas ciudades ante el riesgo de desplazamiento.

to (LEITE, 2010), adoptando diversas modalidades y formatos (NEWMAN & WYLY, 2006; DELGADILLO, 2009; CASGRAIN & JANOSCHKA, 2013; DE LA GARZA, 2014; RODRÍGUEZ & DI VIRGILIO, 2016b). En Caba, los procesos de resistencia han contribuido a poner algunos límites (la juridificación de conflictos en villas es el ejemplo más notable), han forzado a los gobiernos locales a gestar nuevas estrategias y prácticas discursivas para disolverlas y, lo que resulta muy significativo, también han logrado plantear algunos lineamientos de políticas que, traduciendo contenidos presentes en la constitución de la ciudad, suponen criterios de producción de una centralidad urbana socialmente incluyente. En particular, la Ley n° 341/00, sancionada en diciembre de 2000, ha permitido procesos de integración en la trama urbana formal consolidada, a través del impulso de la producción autogestionaria del hábitat (Ley n° 341) que se caracteriza por un sostenido proceso de participación, protagonizada por un amplio entramado de movimientos, organizaciones sociales y familias.

Aquí ponemos en relación ambas políticas y lógicas, para interrogar tendencias actuales y proponer lineamientos a partir de considerar que la mixtura social es una cualidad que debe alentarse en toda la ciudad y direcciones — formal e informal —, permitiendo que grupos de menores ingresos permanezcan y accedan a los barrios de la ciudad consolidada y disfruten los beneficios de las transformaciones.

POLÍTICAS ACTUALES DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANÍSTICA EN VILLAS

En 2015, tras varias décadas con vaivenes, la política hacia las villas se tornó una definición prioritaria de Jefatura de Gobierno — con respaldo nacional —, instrumentada desde Jefatura de Gabinete, a través de dos organismos: uno creado especialmente para actuar en la populosa y céntrica villa 31-31 bis (Comuna 1), llamado Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU)¹¹, mientras otro, el tradicional Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), fue transferido a dicha órbita y recuperó su capacidad de gestión sobre el resto de las villas de Caba, concentrando sus principales intervenciones en tres proyectos, (villa 20, Rodrigo Bueno y Playón Chacarita), todos en contexto de desarrollo de grandes proyectos urbanos y fuertes acciones urbanísticas de renovación (la Villa Olímpica en Comuna 8, Solares de Santa María en Comuna 1 y la apertura de la avenida Triunvirato) (Figura 2).

Para la urbanización de Villa 31-31 bis, el Ministerio de Hacienda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) informó que la SISU contó en 2017, con un presupuesto de \$1.656.952.159 (87 millones de dólares), de los cuales al segundo semestre solo había ejecutado el 19,000% (GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, 2017). Pero las obras también se financian con crédito internacional del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), del BM y otros (en 2017 se aprobó un préstamo por USD 400 millones aportados por la Corporación Andina de Fomento (CAF) (LA NACION, 2016). Por su parte, el IVC solicitó y obtuvo en 2017 de la Legislatura

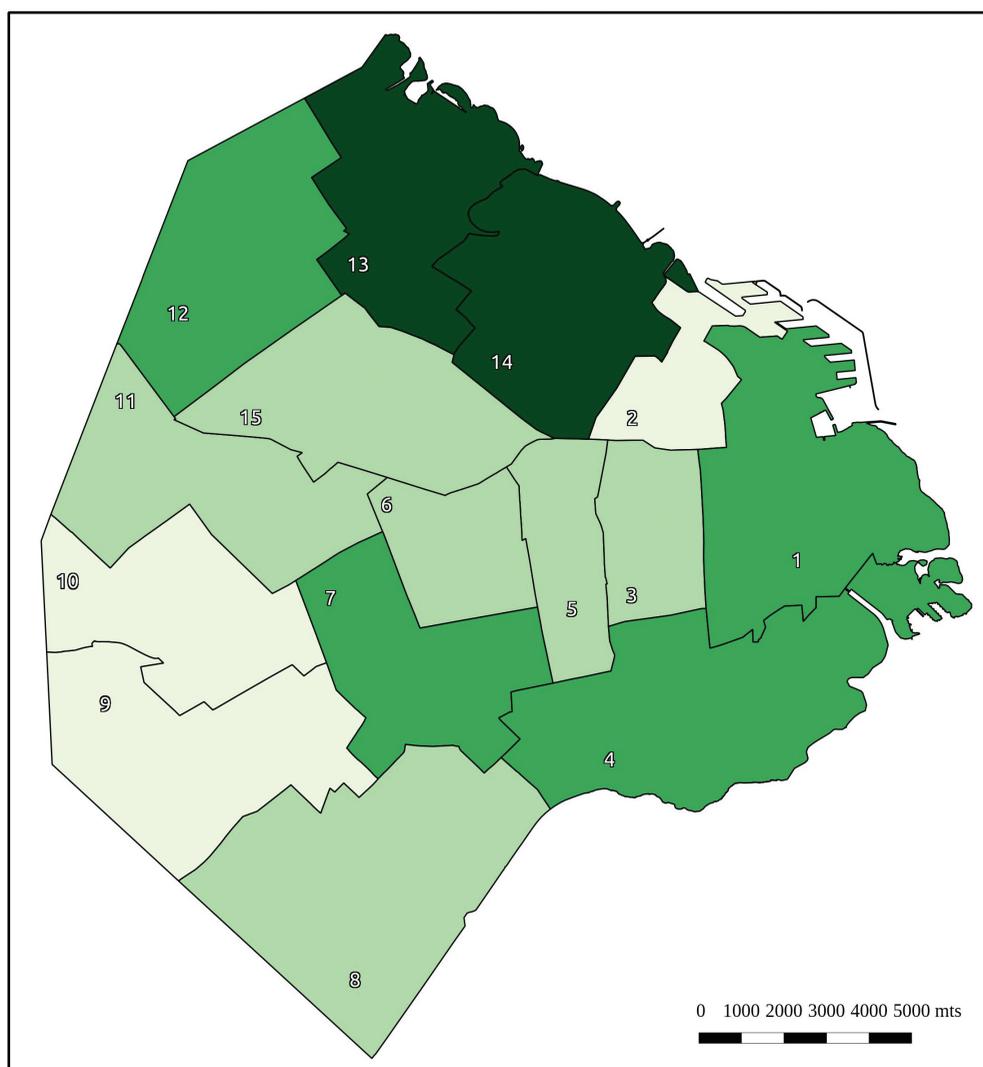


FIGURA 2 — Mapa de comunas por densidad de población, Ciudad de Buenos Aires.
Fuente: Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2016).

porteña un presupuesto un 1,025% superior al del año anterior para intervenir en villas. En todos los casos, los recursos también se complementan con venta de suelo público y gestiones de crédito internacional.

En todos los proyectos, la ejecución de obra nueva y el tratamiento del espacio público se conjugan para delimitar el territorio de la producción informal, creando sendas barreras físicas e impulsando la valorización del suelo expresada en las operaciones informales (compras y alquileres) al interior de los barrios. Los conjuntos de obra nueva son una pieza significativa en ambos proyectos. Necesarios para las relocalizaciones requeridas, se localizan en zonas de borde, donde, en algunos proyectos, como Villa 20 y Playón de Chacarita, se prevé el desarrollo en terrenos adyacentes, a través de la venta de suelo público, de operatorias de mercado destinadas a nuevos conjuntos habitacionales dirigidos a sectores medios. En otros, como Villa 31, incluso se enunció la posibilidad (aunque

desestimada por las resistencias que presentó) de desarrollar ese tipo de experiencia de “mixtura social”, en el interior de la propia zona de borde del polígono de intervención.

Estos grandes conjuntos de obra nueva (cuya escala oscila entre 1.000 y 500 viviendas), ejecutados por grandes empresas constructoras que son tradicionales contrastistas del gobierno de la ciudad, se licitaron e iniciaron obras con gran “flexibilidad táctica” (PORTES, 1999) por parte de los organismos de gobierno, en medio de un manto de incertidumbres e interrogantes. Por ejemplo, montos y condiciones de financiamiento, mayores precisiones sobre los destinatarios efectivos e incluso carencia de planos de obra aprobados — que en un caso fueron cumplimentados con posterioridad por el organismo público responsable. Su mantenimiento posterior, características y adecuación de las viviendas para las actividades económicas de supervivencia familiar y el temor de resignar las posibilidades que ofrece la autoproducción para ampliar y construir viviendas para las futuras generaciones, fueron cuestiones recurrentemente señaladas por vecinos entrevistados.

El tratamiento del espacio público en los proyectos acentúa la idea de un proceso de reapropiación y disputa de la espacialidad villera, autoproducida a partir de la reconfiguración de los bordes y las centralidades intrabarriales. En la estratégica área ribereño-portuaria, este planteamiento se intensifica. En Rodrigo Bueno, junto con respetar y jerarquizar inmuebles que tengan un valor simbólico, histórico y/o religioso de interés general o barrial, se propone una fuerte intervención de recuperación de su ribera, relocalizando familias, creando un mirador atractivo y accesible para la ciudad y un espacio comercial de tipo ferial (NUEVA CIUDAD, 2017). En los terrenos de YPF de Villa 31, el proyecto de obra nueva de mayor escala (en torno a 1.000 viviendas) conveniado con la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (FADU-UBA) y el GCBA, se prevé la instalación del Ministerio de Educación de la Ciudad, equipamientos educativos de nivel inicial, primario y secundario, espacios públicos, oficinas del BID, Banco de la Ciudad y Administración Fiscal de Ingresos Públicos (AFIP), (rentas nacionales). Asimismo, se impulsa la reconversión de la actual feria informal del barrio en una zona de interés turístico y abierto al conjunto de la ciudad.

El mejoramiento habitacional y la provisión de infraestructuras básicas de agua y cloacas dentro de los barrios informales avanzan a ritmo mucho más lento. En Rodrigo Bueno, Villa 20 y el Playón de Chacarita, el mejoramiento aún no empezó. En Villa 31, se ejecutó una primera experiencia piloto, en una manzana muy visible desde la autopista. Estas obras, también fueron ejecutadas sin definir los montos y condiciones de devolución de sus destinatarios. Se generan dudas sobre dichos costos y, sobre todo, la sostenibilidad del proceso de escalamiento hacia el conjunto del barrio. Las dudas a futuro se extienden al control efectivo y los procesos de apropiación del espacio aéreo potencialmente construible, donde la Secretaria de Integración Social y Urbana (SISU), se encontraba formulando el relevamiento de la altimetría completa del barrio.

Las obras de infraestructura y saneamiento en el interior de los barrios, ejecutadas con cooperativas administradas por consejeros y delegados referentes, presentan diversas dificultades. En Rodrigo Bueno y Villa 20, se relevaron disconformidades por conexiones efectuadas sin cerrar pozos que provocaron grandes pérdidas de agua y barriales en los pasillos. Las obras se iniciaron sin coordinar acciones con la empresa prestadora (AYSA), lo que pone en duda que las mismas asuman el compromiso de su posterior operación y mantenimiento, como los hacen en el resto de la ciudad. El impacto de las tarifas constituye otra incógnita para los vecinos, en un contexto de fuerte incremento de los cuadros tarifarios. En Villa 31-31 bis, estas obras implicaron el desplazamiento de familias en situación de calle dentro de la villa, hacia otros pasillos no afectados por obras, visibilizando su existencia como categoría no contemplada por el Programa de reurbanización (Figura 3).

El lento avance de estas intervenciones sobre los macizos autoproducidos, mientras los bordes y espacios públicos son manifiestamente renovados, tiende a acentuar la



FIGURA 3 — Antes y después de obras de mejoramiento externo a la vivienda. Villa 31 y 31 Bis
Fuente: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2017).

fragmentación y podría reforzar la configuración de territorios de relegación intrabarriales junto con los procesos gentrificadores.

La población inquilina de villas representa el sector más vulnerable dentro de un cuadro heterogéneo, donde la pobreza ambiental y habitacional convive con situaciones heterogéneas de ingresos. Esta población, con una predominancia de jefas de hogar jóvenes, migrantes latinoamericanas y trabajadoras informales, sufre las presiones expulsoras sobre sus cuerpos y familias (RODRÍGUEZ *et al.*, 2018), más allá de un discurso oficial integrador de sus nacionalidades, gastronomías, sabores y colores, transformadas en multiculturales oportunidades de mercado. Ante la expectativa y ejecución de las primeras obras, el mercado de alquiler evidenció un aumento notorio de precios, señalado por numerosos entrevistados¹². El ensayo piloto de mejoramientos en villa 31-31 bis desencadenó desalojos compulsivos por parte de propietarios que querían tornarse “elegibles” y luego mostró subas de precios originadas en las mejoras. Al mismo tiempo, hacia ambos barrios llegan nuevas personas, día a día, consultando por disponibilidad de habitación para alquilar. De este modo, los procesos de valorización y lógica especulativa del inmobiliario informal han sido alentados durante estos primeros años de activa intervención pública (DAVIDSON, 2008).

En el contexto de estas tendencias, y en el marco legal constitucional de la ciudad, la participación de la población involucrada y el entramado de organizaciones sociales actuantes en los barrios constituye una dimensión central. En estos proyectos se evidenciaron situaciones diversas. La trama organizativa de la villa 20 muestra antecedentes en distintas situaciones conflictivas que posibilitaron la construcción de espacios de debate y estrategias de acción. Tal proceso no fue menor, pues al momento de la reurbanización los vecinos de la villa dieron lugar a la Mesa Activa por la Reurbanización logrando la permeabilidad del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) en torno a los temas a discutir y toma de decisiones conjuntas. Claramente, estos espacios no están exentos de conflictos, son arenas de disputa que bien han podido ser sobrellevadas por los habitantes al capitalizar los procesos previos de luchas colectivas históricas.

En las demás villas bajo estudio también existen instancias participativas que cumplimentan “formalidades”, pero las dinámicas desplegadas fueron de tipo informativo y consultivo, diluyendo las capacidades decisorias de los habitantes en definiciones claves de la política. Tanto en Rodrigo Bueno, como en el Playón de Chacarita y la propia villa 31 se han creado las Mesas de Gestión Participativa de escala multiactoral. Sin embargo, varios habitantes han señalado que las mismas despliegan dinámicas de validación de las intervenciones realizadas y que al momento de exponer sus observaciones e incluso reclamos sobre algunas intervenciones, el GCBA ha tendido a priorizar los “tiempos de la política”. La urgencia por respetar las licitaciones y los plazos de avance de obra han sido más relevantes que responder a las necesidades habitacionales de los propios residentes.

Estas tendencias habilitan a preguntarse si es posible ejecutar una política de integración socio-urbana en barrios de pobreza y precariedad concentradas. La mixtura social que se alienta siempre corre en una sola dirección: la de la gentrificación, que atrae a grupos de mayores ingresos y desplaza a los más vulnerables. ¿Cómo lograr reales procesos de integración socio-urbana para estas familias, si no pueden ser protagonistas activas de un destino atractivo que las incluya?

POLÍTICAS DE PRODUCCIÓN AUTOGESTIONARIA DEL HÁBITAT EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

La Ley n° 341 de la ciudad de Buenos Aires es la única herramienta de políticas existente en Argentina¹³ que permite el desarrollo de una participación decisoria en todas las fases del habitar, operacionalizando el mandato constitucional de promover “los planes autogestionados”¹⁴, a través del acceso a créditos blandos, con recursos provenientes del presupuesto del IVC destinados a organizaciones sociales reconocidas como sujetos de crédito y ejecutoras de los proyectos. Incluye la posibilidad de compra de inmuebles, obra nueva, rehabilitación o mejoramiento y recursos para asistencia técnica interdisciplinaria.

El crédito se reintegra hasta un plazo de 30 años. Se subsidia la tasa de interés, con franjas entre el 0% y el 4% y prevé cuotas de devolución no superiores al 20% de los ingresos familiares. No establece restricciones mínimas por el nivel de ingreso para las familias, ni exige ahorro previo.

Su génesis está histórica y empíricamente vinculada con el papel jugado — como actores motores —, por organizaciones sociales constituidas en la Caba desde fines de los años 1980, con fuerte intervención en las problemáticas habitacionales de la población trabajadora de bajos ingresos y fuerte anclaje territorial en los barrios de la zona sur (RODRÍGUEZ & DI VIRGILIO, 2016a). Nacida y sostenida por los movimientos sociales urbanos durante dos décadas, según datos aportados por el IVC, en 2012, el PAV tenía un total de 519 organizaciones inscriptas, compuestas por 10.101 familias. Para esa fecha, 110 cooperativas (que involucraban a 2.474 familias) habían logrado adquirir terrenos en la ciudad (ZAPATA, 2013)¹⁵. En el año 2016, 30 obras se encontraban finalizadas (940 familias), 35 en ejecución (713 familias) y 45 por iniciarse (795 familias) (ZAPATA, 2017).

En el contexto general de liberalización del uso del suelo, la experiencia implicó una efectiva captación de suelo urbano en áreas de renovación por parte de las organizaciones que nucleaban familias de bajos ingresos, trabajadores formales e informales, que entre 2002 y 2005 pudieron aprovechar, mediante la capacidad de acción política y organizativa sostenida, la situación coyuntural del mercado inmobiliario, producida por la crisis y sus efectos devaluatorios. De este modo, se constituyó un banco de inmuebles de experiencias autogestionadas, que alimenta el banco de inmuebles del IVC, creado por la Ley n° 1251, a contrapelo de las tendencias privatizadoras del suelo público.

Todos los proyectos habitacionales se localizan en la trama urbana consolidada, y el 60% lo hacen en las Comunas 4 (La Boca, Barracas, Parque Patricios), incluyendo otros en

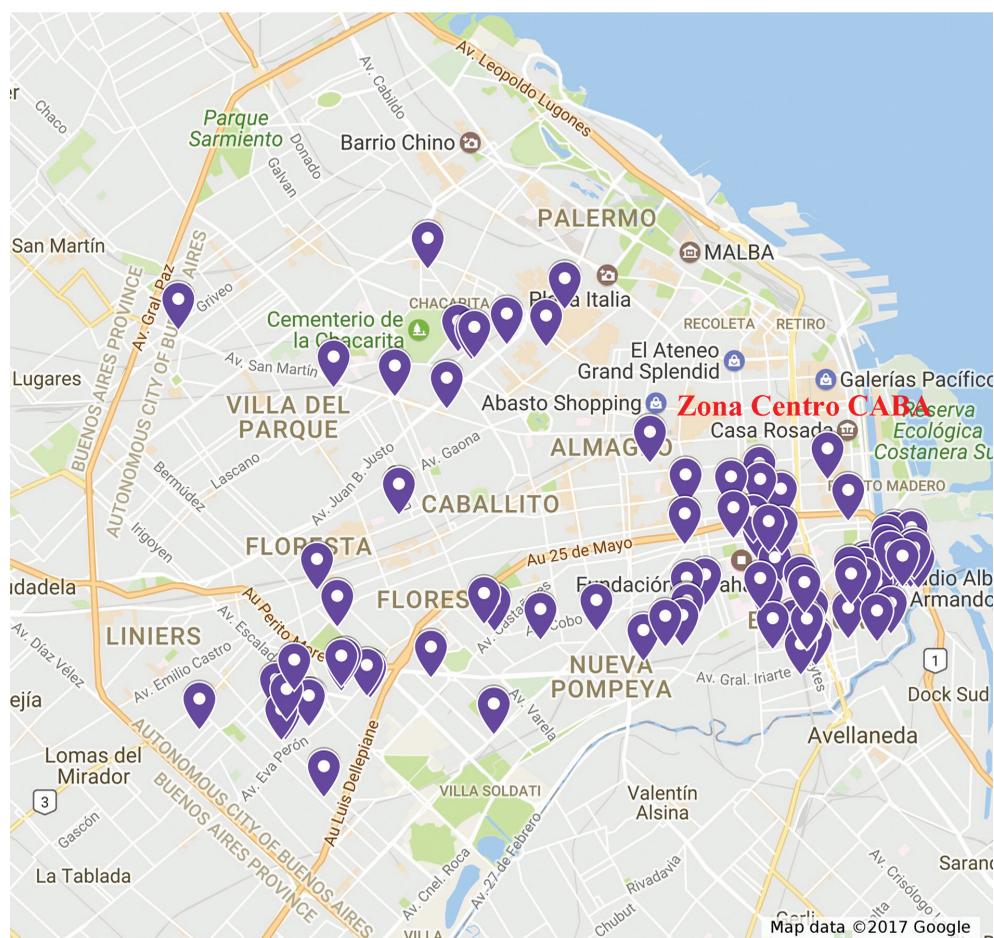


FIGURA 4 — Programa de Autogestión de la Vivienda PAV/Ley 341. Localizaciones de los Proyectos. Fuente: Zapata (2017).

Mataderos, y el eje norte (Ex Au3). Predominan los conjuntos de 20-25 unidades habitacionales insertos en la trama urbana y tres obras de mayor escala, impulsadas por el MOI (100 y 50 unidades con equipamiento) y el MTL (325 unidades y equipamiento). Estos proyectos, se entraman armónicamente en la trama urbana, invisibilizando cualquier tipo de estigma ligado con la “vivienda social” e incluyen obras de alta calidad en la propuesta de diseño arquitectónico y equipamientos sociales que cualifican sus barrios (escuelas públicas con propuestas pedagógicas de nivel, radios, salones comunitarios, locales comerciales). La localización denota el potencial que habilitó la Ley n° 341 y su programa operativo, el Programa de Autogestión de la Vivienda, en términos del ejercicio del derecho a la ciudad para los sectores de menores recursos (ZAPATA, 2017). La calidad constructiva de los conjuntos y viviendas con diseños morfológicos/arquitectónicos apropiados a las familias habitantes, habilitó, con encarnadura, el debate sobre el “derecho a la belleza”. Se generaron procesos de apropiación efectivos, al estar todos los pasos protagonizados por sus habitantes, consolidando las condiciones de un desarrollo integral (social y urbano) del habitar y para el posterior cuidado y mantenimiento de los complejos (ZAPATA, 2017) (Figura 4).

La producción autogestionaria fortalece capacidades de organizaciones de base para que sean ellas mismas las protagonistas de los procesos de cambio y propuestas políticas, generando un hábitat de mejor calidad a menores costos y efectos positivos en otras dimensiones de la experiencia humana¹⁶ (Figura5).

Estos conjuntos, cuya modalidad de ejecución fue definida por las cooperativas y organizaciones, ensayando formatos autogestionarios “sin patrón” o dando cabida a pequeñas empresas, se ejecutaron a valores actualizados del crédito 341, con \$1.000.000 por vivienda (USD 50.000), reduciendo entre un 25% y un 40% los costos de la producción de viviendas sociales, con mayores superficies (75m² en promedio), mejores calidades y proyectos que contaron con la participación activa en el diseño, instancias sistemáticas de consulta o, en el peor de los casos, fueron conocidos y aprobados por la gente “antes” de hacerse. A pesar de las diversas dificultades (que aquí no pueden tratarse en extenso) resultaron ser más eficientes en términos económicos. El control de las organizaciones sociales sobre el proceso productivo del hábitat articulado con prácticas cooperativas y ayuda mutua fueron un factor de peso para la optimización de costos. Se construye al costo, porque se desarrolla otra racionalidad de la gestión y uso de los excedentes, no se produce ganancia, se minimiza la estructura burocrática y hay muy poco espacio para “retornos”. A su vez, los proyectos generaron puestos de trabajo digno y remunerado en los estándares del sector de actividad (y no retribuciones *sí*mil subsidios al desempleo), promoviendo la actuación de cooperativas de trabajo y pequeñas empresas constructoras y su articulación flexible con modalidades de ayuda mutua por los cooperativistas de vivienda.

La autogestión se diferencia tanto de la ejecución empresarial convencional como de la lógica de la producción mercantil simple, que caracteriza la autoproducción informal, que refuerza el carácter individual familiar de la vivienda. Su desarrollo está muy



FIGURA 5 —
Cooperativa MTL:
Barrio Monteagudo en
Parque Patricios.
Comuna 4.
Fuente: Fotografía de
Kaya Lanzarini y
Cecilia Zapata (2013).

ligado con la concepción de la democracia participativa, porque para funcionar y poder avanzar, estos proyectos tuvieron que apoyarse en la producción de una contracultura no delegativa ni asistencial, sostenida en prácticas cotidianas concretas de organización colectiva y comunitaria.

La autogestión tiene que ver con la capacidad de administración directa de los recursos del Estado y también con marcas que ha ido gestando en la propia institucionalidad estatal. Los recursos del Estado incluyeron la capacidad de generar normativas, procesos de formación de equipos profesionales, aprendizajes de los trabajadores de planta y decisores políticos.

El estudio de este proceso evidencia el peso significativo del eje analítico de la relación movimientos-estatalidad en el desarrollo de la participación protagónica en los proyectos y el sostenimiento de la Ley n° 341, así como la existencia de alianzas e interpenetraciones entre movimiento urbano, sindical, sectores eclesiales y Universidad. Hay una acción política organizada y sostenida, actores motores, que jugaron papeles clave a lo largo del ciclo neoliberal de la disputa urbana, profundizando las formas participativas y reinstalando la búsqueda de sentidos de universalidad (el derecho a la ciudad para todos y todas); hay una trama de alianzas que han coadyuvado a esa política, que involucra a militantes e intelectuales, a sectores de la Iglesia y al movimiento de trabajadores formales e informales Central de Trabajadores de la Argentina (CTA)¹⁷ y Confederación de Trabajadores de la Economía Popular (CTEP); hay producción de conocimiento público (teórico y aplicado) comprometido en la viabilización de estas estrategias y sus concreciones; hay personas, dirigentes, que han mantenido vivas y recreado tradiciones políticas contrahegemónicas de nuestra América Latina y que fueron capaces de liderar y articular estrategias específicas para la disputa urbana y, esencialmente, hay miles de familias trabajadoras de bajos ingresos que han tomado y sostenido la decisión de organizarse colectivamente y construyen día a día nuevas prácticas de apropiación simbólico, cultural y material de sus barrios y la ciudad.

La producción autogestionaria de la Ley n° 341 y su desarrollo organizativo también demuestra que es posible producir desde otro lugar, desde la producción de bienes de uso, desde la inexistencia del lucro y, desde este principio, que tiene que ver con la función social de la propiedad. Por ello, varios movimientos desarrollan actualmente propuestas para mantener estos conjuntos bajo formatos de propiedad colectiva y sistema de usuarios para decidir colectivamente un uso consciente y responsable, no especulativo, de recursos urbanos excepcionales: aplicando el principio de la función social de la propiedad y reconociendo el carácter social de la producción de la ciudad.

El tipo de recualificación urbana y mixtura social que se promueve alienta a que los sectores de bajos ingresos permanezcan en la trama urbana consolidada y sean parte de los beneficios de la renovación urbana, conviviendo con grupos de mayores ingresos. En el barrio de Barracas, por ejemplo, dos conjuntos cooperativos que involucran 66 unidades

habitacionales y equipamiento de alta calidad de diseño, en propiedad colectiva, conviven, pasaje por medio, con un emprendimiento de lofts de alta gama; experiencia que habilita diversas interacciones vecinales que posibilitan la construcción de una ciudad democrática. Orientar esfuerzos para dotar de escala estos proyectos¹⁸, resulta un desafío clave, para pensar una ciudad socialmente diversa e integrada (Figuras 6, 7 e 8).

HACIA POLÍTICAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA DE LA CIUDAD COMO BIEN COMÚN

Las tendencias de reconfiguración socioterritorial experimentadas a lo largo de las últimas décadas en Caba, acompañadas y promovidas activamente por políticas macroeconómicas y urbanísticas del Estado nacional y local, provocaron un sostenido incremento de los precios del suelo. Esto acentuó el carácter excluyente de los mercados formales de propiedad y alquiler de uso residencial para amplios sectores de la población. La dinámica, según se ha visto, involucró también a los mercados informales. En este contexto, analizamos el papel jugado por las políticas habitacionales dirigidas a los grupos de más bajos ingresos.

En primer lugar, aquellas orientadas hacia la urbanización de villas recibieron prioridad a partir de 2015, dieron un salto significativo de escala e inversión y actuaron



FIGURA 6 (acima, à esquerda) — Viviendas tipo Loft. Complejo Barracas Central. Vista desde Pasaje Lanín.
Fuente: Central de Desarrollos (2014).

FIGURA 7 (acima, à direita) — Cooperativa La Fábrica (MOI-CTA). Pasaje Icalma 2001. Barracas. Comuna 4.
Fuente: Movimiento de Ocupantes e Inquilinos. Fotografía de Pablo Jeifetz (2016).

FIGURA 8 (ao lado) — Cooperativa Los Vecinos Luchadores. Pasaje Lanín. Barracas. Comuna 4
Fuente: Fotografía de Kaya Lanzarini y Cecilia Zapata (2013).

en localizaciones enclavadas en medio de grandes operaciones urbanísticas gubernamentales. Demostramos que la planificación “proyecto a proyecto”, asumida por el urbanismo neoliberal porteño, actúa sobre los barrios autoproducidos a lo largo de décadas sobre suelo público, desplegando su lógica privatizadora con gran flexibilidad táctica y, de este modo, tiende a consolidarlos como mercados informales de localización central: compras y alquileres aumentan sus precios al son de la inversión pública y sus expectativas. Las tendencias gentrificadoras afectan en primer lugar a los inquilinos — con predominancia de mujeres jefas de hogar, migrantes y jóvenes —, que son el sector más vulnerable dentro de un cuadro de pobreza ambiental y habitacional que coexiste con situaciones heterogéneas de ingresos.

La intervención se desarrolla a dos tiempos, con gran celeridad en la ejecución de obras nuevas y espacios públicos. Estas obras crean barreras físicas a la expansión de la producción informal y promueven la reconfiguración socioespacial de la trama autoproducida, mediante intervenciones que, de concretarse, tendrán un alto impacto en la misma — parque lineal, ministerio, ferias, miradores. A su vez, los nuevos conjuntos habitacionales presentan una serie de incógnitas para el futuro de sus habitantes: montos y condiciones de financiamiento para su devolución, mayores precisiones sobre los destinatarios efectivos, mantenimiento posterior, características y adecuación de las viviendas para las actividades económicas de los hogares. Por el contrario, el mejoramiento habitacional, trazado de calles internas y provisión de infraestructuras básicas de agua y cloacas dentro de los barrios, avanza a ritmo mucho más lento, aunque reproducen incertidumbres sobre la calidad de las obras, tendido de redes y mantenimiento posterior, montos futuros de las tarifas de los servicios. Este desfasaje de ritmos tiende a reforzar la configuración de territorios de relegación intrabarriales. Por último, la participación se ha desarrollado de manera exigua, con un carácter predominantemente consultivo e informativo para la mayoría de sus habitantes, con la sola excepción de Villa 20, lo cual ha provocado diversos episodios de conflictividad.

En conjunto, estas políticas promueven prácticas de resignificación cultural del espacio vivido (RODRÍGUEZ, 2007), basadas en el reforzamiento de la dinámica del mercado informal que funciona como factor natural de regulación que, a la vez, apunta a neutralizar las históricas resistencias, desplazando la interpelación de la conflictividad hacia el interior del entramado social villero, redefinido como asunto entre privados: “propietarios” e “inquilinos”. La mixtura social que se alienta, hasta el momento, corre en la dirección que atrae grupos de mayores ingresos y desplaza a los más vulnerables. De este modo, el derecho constitucional a la radicación se operacionaliza en los hechos a través de una lógica de “blanqueo del inmobiliario informal”¹⁹, con la consecuente persistencia de su impronta privatizadora, segregatoria y de producción de desigualdades (HARVEY, 2007).

En un contexto de ciudad regido por la valorización del suelo y políticas de desregulación, este análisis nos permite concluir que, para que existan procesos de integración urbanística y social de habitantes de los barrios precarios e informales, es preciso simultáneamente

formular políticas dotadas de escala que permitan a los mismos sectores de bajos ingresos habitar en la trama urbana consolidada sin ser excluidos por sus posiciones de mercado.

La Ley n° 341 brinda algunas pistas. Surgida de un proceso de participación decisoria, ha permitido concretar el acceso a la trama urbana consolidada por parte de grupos de bajos ingresos a través del manejo directo de recursos financieros de origen público, bajo un formato de créditos muy blandos (que debieran ponderarse como inversión social). El protagonismo de las organizaciones y sus integrantes como sujetos de la intervención redujo entre un 25% y un 40% los costos de la producción de viviendas sociales, produjo superficies amplias (75 m² en promedio), proyectos con diseño y calidad arquitectónica, trabajo dignamente remunerado bajo formas autogestionarias, desarrollo de capacidades de ejecución y administración y efectos positivos en otras dimensiones de la experiencia humana, incluyendo la integración vecinal-barrial. El tipo de recualificación urbana y mixtura social que promueve la Ley n° 341 alienta que los sectores de bajos ingresos sean parte de los beneficios de la renovación urbana, en localizaciones donde conviven con grupos de mayores ingresos. Finalmente, en términos de resignificación cultural de estas prácticas, varios movimientos plantean propuestas para mantener los conjuntos habitacionales bajo formatos de propiedad colectiva y sistema de usuarios, proponiendo un uso consciente y responsable, no especulativo, de recursos urbanos excepcionales, bajo el principio de la función social de la propiedad y reconociendo el carácter social de la producción de la ciudad. Por sus diversos efectos, la Ley n° 341 ha demostrado eficiencia del gasto público y refuerzo de la dimensión participativa de la democracia.

Finalmente, algunos desafíos clave, hilos de Ariadna de la compleja y siempre conflictiva construcción de una ciudad democrática, sin expulsores ni expulsados:

En materia de creación de suelo en la trama urbana consolidada, sería fundamental darle realidad operativa a la cierta conformación y existencia del Banco de Inmuebles que plantea la Ley n° 1251, creadora del IVC-Caba.

En cuanto a los modos de producción y ejecución, sostener, dar a conocer y profundizar la producción autogestionaria del hábitat, jerarquizando la Ley n° 341 y dotando de escala creciente al Programa de Autogestión de la Vivienda. Esto puede aplicarse a conjuntos cooperativos en la trama urbana consolidada, articularse con la producción estatal para generar un parque público de alquiler social gerenciado a escala comunal y explorar las posibilidades de su aplicación en los barrios autoproducidos.

Innovar en formas de propiedad y dominio (propiedad colectiva, parque público de alquiler social) que garanticen la accesibilidad y seguridad de tenencia y constituyan una experiencia subjetiva satisfactoria para los usuarios, constituye otro eje estratégico para pensar una ciudad no excluyente. Democratizar los modelos de gestión de las políticas habitacionales, profundizando las instancias y procesos sostenidos de participación popular organizada en ámbitos institucionales con carácter co-decisorio y el impulso de procesos de descentralización comunal.

AGRADECIMIENTOS

A las Doctoras María Cecilia Zapata, Florencia Rodríguez y Soledad Arqueros del Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la UBA.

NOTAS

1. Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (PICT 2015/1491). Secretaría de Ciencia y Técnica UBA (UBACYT20020160100011BA). Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (Comisión Hábitat, 2015).
2. La constitución de Caba, de 1996, en su artículo 31, en el inciso 2 señala Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva.
3. La evolución del precio promedio del m² de los departamentos mostró un incremento constante desde 2002 hasta la actualidad, representando una suba promedio de 359,5% (CONSEJO ECONOMICO SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 2015).
4. Actualmente enmarcada en los proyectos identificados en Apoyo institucional.
5. Se coincide con la conceptualización de Harvey (2007) sobre el neoliberalismo como una respuesta política integral, producida histórica y socialmente frente a la tendencia de bajas tasas promedio de ganancia y la politización expandida de la sociedad a mediados del 70 que simultáneamente, tornó una ideología minoritaria en sentido común naturalizado, alteró relaciones de valor, balance político de fuerzas y disciplinó a la clase trabajadora y a los grupos oprimidos (GOUGH, 2002), invisibilizando su identidad en el mundo del trabajo (RIFKIN, 1995) y su presencia en las ciudades (WACQUANT, 2008). Las políticas urbanas neoliberales despliegan medidas de reterritorialización en este contexto, como han conceptualizado Brenner y Theodore (2002), Jessop (2004) y Portes y Robert (2005), con fuerte incidencia de los organismos internacionales (PORTES & ROBERTS, 2005) y la presencia activa y necesaria — aunque no suficiente- de los estados nacionales (HERZER, 2010).
6. En CESys 2014, el estudio evidenció una concentración de condiciones vulnerables de vida precisamente en dichas comunas: 1 (Retiro, San Nicolás, Monserrat, Constitución, San Telmo y Puerto Madero), 4 (Barracas, Nueva Pompeya, La Boca y Parque Patricios) y 8 (Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo), que se expresan de manera diversa en función de las dinámicas urbanas que se despliegan en ellas (Ver Tabla 1). En la Comuna 4 se despliegan procesos de renovación urbana y gentrificación en la trama urbana consolidada aunque degradada, que son reforzados por las políticas de creación de distritos especiales, generando presiones expulsivas sobre los grupos de bajos ingresos (vía alzas de alquileres, refuncionalización de usos de predios etc.). En la Comuna 8, en contraste, se concentra la autoproducción de villas y nuevos asentamientos urbanos y los conjuntos habitacionales de producción estatal, configurando un hábitat notoriamente segregado y fragmentado. Finalmente, la comuna 1 sintetiza esta dinámica urbana capitalista, bajo la forma de la polarización, que yuxtapone los mayores contrastes entre riqueza y pobreza urbanas — Puerto Madero y Barrio Padre Mugica (Villa 31) y Barrio Rodrigo Bueno.
7. 20.300 ha es la superficie total de Caba.
8. Interesa señalar que con anterioridad al golpe militar de 1976 este tipo de urbanización existía en barrios de la zona norte como Palermo y Colegiales.
9. La distinción analítica entre formalidad/informalidad se hibrida y mixtura a nivel territorial. Por ejemplo, el sector formal provee capital e insumos al informal, mientras que los bienes y servicios producidos por éste suelen ser consumidos por asalariados formales (RODRÍGUEZ

et al., 2018). La noción de informalidad se hace extensiva, entonces, para caracterizar no solo las problemáticas asociadas con el mercado de trabajo, sino también, la forma en que se resuelve la relación de sectores flexibilizados con el mercado de tierra y vivienda y con el sistema de propiedad.

10. La aparición de edificios de cierta magnitud (varias decenas de piezas y varios pisos) construidos exclusivamente con destino alquiler, es un indicio de un posible desarrollo que podría estar integrando capitales “informales” con una lógica mercantil ampliada.
11. La Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU), creada mediante el Decreto reglamentario N° 363/15, en diciembre de 2015, tiene por función coordinar el Plan Maestro de urbanización integral Retiro-Puerto y promover la interconectividad e integración del entramado urbano entre las Villas 31 y 31 bis, la zona portuaria y la Ciudad.
12. En el bajo autopista, los inquilinos que pudieron ser censados representaban el 18,4% según el censo efectuado en la zona por la SISU en el año 2016.
13. Esta vía autogestionaria, a su vez, se entrama en una experiencia continental: la paradigmática uruguaya de FUCVAM, y las impulsadas por movimientos populares en Brasil, Venezuela, Ecuador, Chile, Paraguay, Argentina y varios países de Centroamérica y la SELVIHP — Secretaría Latinoamericana de la Vivienda y el Hábitat Popular-.
14. La Ley reconoce como precedente inmediato de su gestación el encuentro y la participación del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI-CTA) en la Asamblea Constituyente de la Ciudad (1995) con la Mutual de Desalojados de la Boca. Allí, un ejercicio práctico de “democracia participativa” permitió aportar especificidad al artículo constitucional sobre hábitat (Art. 31), incluyendo la promoción explícita de los planes autogestionados de vivienda, sumados al criterio de radicación.
15. Mientras 409 cooperativas (el 78,8%) no pudieron avanzar con la compra del mismo. Este rasgo, evidencia la necesidad de definición e implementación de políticas de creación y acceso al suelo urbano, definidas discursivamente con la creación del banco de inmuebles del IVC en su ley de creación (Ley n° 1251).
16. En la actualidad, el Colectivo de Organizaciones de Hábitat Popular, constituido por movimientos y federaciones cooperativas que impulsaron, ejecutaron y habitan estos proyectos, impulsa la sanción de una Ley Nacional de Producción Autogestionaria del Hábitat Popular.
17. LA CTA nace en 1991 como Congreso de los Trabajadores Argentinos y define la prioridad de enfrentar el neoliberalismo reagrupando a la clase trabajadora “tal cual es”: formales, informales, autogestionarios, jubilados, organizaciones barriales y territoriales, chicos del pueblo, etc. La identidad de clase es un atributo subjetivo de la persona que vive de su trabajo y no depende de las relaciones salariales. MOI y MTL son parte orgánica de la CTA e integran su conducción nacional.
18. Junto con la producción de parque público de vivienda en alquiler social administrado barrial y comunalmente.
19. El gobierno nacional ha alentado el “blanqueo de capitales” entre sus medidas económicas.

REFERENCIAS

- BAER, L. Sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario porteño y las mayores restricciones para acceder a la vivienda luego de la crisis de 2001/02. *Serie Urbana*, v.3, n.18, p.17-29, 2009.
- BRENNER N.; THEODORE, N. *Spaces of neoliberalism: Urban restructuring in North America and Western Europe*. Malden: Blackwell, 2002.

- CARRIÓN, F. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Revista Eure*, v.31, n.93, p.89-100, 2005.
- CASGRAIN, A.; JANOSCHKA, M. Gentrificación y resistencia en las ciudades Latinoamericanas: el ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, v.10, n.22, p.19-44, 2013.
- CLICHEVSKY, N. Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano. *Bitacora*, v.1, n.14, p.63-88, 2009.
- CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. *Diagnóstico sociohabitacional de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Cesys, 2013.
- CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. *La Ciudad de Buenos Aires inquilinizada: un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA*. Buenos Aires: Cesys, 2015.
- CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. *Acerca de la integración urbanística y social en villas de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Cesys, 2016.
- CRAVINO, C. *Las villas de la ciudad: mercado e informalidad urbana*. Municipio de General Sarmiento: Universidad Nacional de General Sarmiento, 2006.
- DAVIDSON, M. Spoiled mixture: Where does state-led 'positive' gentrification end? *Urban Studies*, v.45, n.12, p.2385-2405, 2008.
- DE LA GARZA, M. Gentrificación, resistencias y desplazamiento en España: propuestas analíticas: documento de trabajo. Barcelona: Contested City, 2014. Disponible en: <<http://contested-cities.net/working-papers/2014/transformaciones-urbanas-y-procesos-de-gentrificacion-desde-la-resistencia-aproximaciones-un-movimiento-vecinal-en-la-barceloneta-barcelona>>. Acceso en: 4 agosto 2015.
- DE MATTOS, C. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: OLACCHI-Quito Distrito Metropolitano, 2010.
- DELGADILLO, V. Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México: Las Chinampas de Xochimilco y el Centro Histórico. *Andamios*, v.6, n.12, p.69-94, 2009.
- DIAZ ORUETA, F. Sociedad, espacio y crisis en la ciudad neoliberal. In: CUCO JOSEPA (Ed.). *Metamorfosis urbanas: ciudades españolas en la dinámica global*. Barcelona: Icaria, 2013. p.81-108.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES. *Ejecuciones presupuestarias: cálculos de recursos*. Buenos Aires: DGEyC, [2017?]. Disponible en: <<http://www.buenosaires.gob.ar/economia/finanzas/contaduria/informacion-contable/ejecuciones-presupuestarias>>. Acceso en: 6 agosto 2017.
- GOUGH, J. Neoliberalism and socialisation in the contemporary city: opposites, complements and instabilities. *Antipode*, v.34, n.3, p.405-426, 2002.
- HARVEY, D. *Breve historia del Neoliberalismo*. Madrid: Editorial Akal, 2007.
- HERZER, H. *Con el corazón mirando al sur: transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial, 2010.
- JARAMILLO, S. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Colombia: Ediciones Unandes, 2008.
- JESSOP, B. *La economía política de la escala y la construcción de las regiones transfronterizas*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2004.
- LA NACION. *El Paseo del Bajo, más cerca: se aprobó un crédito internacional*. Buenos Aires: La Nación, 2016. Disponible en: <<http://www.lanacion.com.ar/1920085-el-paseo-del-bajo-mas-cerca-se-aprobo-un-credito-internacional>>. Acceso en: 20, jul. 2016.

LEITE, R. A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, v.25, n.72, p.73-175, 2010.

LOPEZ-MORALES, E. Gentrification by ground rent dispossession: The shadows cast by large-scale urban renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, v.35, n.2, p.330-357, 2011.

MORENO CARRANCO, M. La ciudad de clase mundial: del discurso académico al discurso urbano. In: MERCADO CELIS, A. (Ed.). *Reflexiones sobre el espacio en las ciencias sociales: enfoques, problemas y líneas de investigación*. México: Universidad Autónoma Metropolitana, 2010. p.345-383.

NEWMAN, K.; WYLY, E. The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, v.1, n.43, p.23-57, 2006.

NUEVA CIUDAD. Empieza la urbanización de la villa Rodrigo Buenos Aires: Nueva Ciudad, 2017. Disponible en: <<http://www.nueva-ciudad.com.ar/notas/201709/34485-empieza-la-urbanizacion-de-la-villa-rodrigo-bueno.html>>. Acceso en: 27 sept. 2017.

PORTES, A. La economía informal y sus paradojas. In: CARPIO J. *et al.* (Ed.). *Informalidad y exclusión social*. Buenos Aires: SIEMPRO, 1999.

PORTES, A.; ROBERTS, B. Introducción: la ciudad bajo el libre mercado: la urbanización en América Latina durante los años del experimento neoliberal. In: PORTES, A. *et al.* (Ed.). *Ciudades latinoamericanas: un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*. Buenos Aires: Prometeo, 2005. p.19-74.

RIFKIN, J. *The end of work*. New York: GP Putnam's Sons, 1995.

RODRIGUEZ, M.C. *Autogestión, políticas del hábitat y transformación social*. Buenos Aires: Espacio editorial, 2007.

RODRIGUEZ, M.C.; DI VIRIGILIO, M.M. De políticas públicas, escalas y territorios: la ciudad como objeto de intervención. In: RODRIGUEZ, M.C.; DI VIRIGILIO, M.M. (Comp.). *Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Espacio editorial, 2016a. p.45-75.

RODRIGUEZ, M.C.; DI VIRIGILIO, M.M. A city for all? Public policy and resistance to gentrification in the southern neighborhoods of Buenos Aires. *Urban Geography*, v.37, n.8, p.1215-1234, 2016b. <https://dx.doi.org/10.1080/02723638.2016.1152844>

RODRIGUEZ, M.C. *et al.* Mujeres, inmigrantes y jóvenes: formas de acceso informal al hábitat en la ciudad. *URBE*, v.10, n.3, p.485-499, 2018.

ROUSSEAU, M. Re-imagining the city centre for the middle classes: Regeneration, gentrification and symbolic policies in Loser Cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, v.33 n.3, p.770-788, 2009.

THEODORE, N. *et al.* Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*, n.66, p.36-51, 2009.

WACQUANT, L. Relocating gentrification: The working class, science and the state in recent urban research. *International Journal of Urban and Regional Research*, v.32, n.1, p.198-205, 2008.

ZAPATA, M.C. El programa de autogestión para la vivienda: el ciclo de vida de una política habitacional habilitante a la participación social y del derecho al hábitat y a la ciudad. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, 2013. (Documentos de Jóvenes Investigadores, 36). Disponible en: <<http://webiigg.sociales.uba.ar/iigg/textos/documentos/dji36.pdf>>. Acceso en: 8 sept. 2015.

ZAPATA M. C. *La política habitacional bajo la lupa. De los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires: Teseo, 2017.

MARIA CARLA RODRIGUEZ | ORCID iD: 0000-0002-0124-5312 | Universidad de Buenos Aires | Instituto de Investigaciones Gino Germani | Área de Estudios Urbanos | Calle Uriburu 960, 6to piso, oficina 16, C1114AAD. Buenos Aires, Argentina | *E-mail*: <trebol1968@gmail.com>.

Como citar este artículo/How to cite this article

RODRIGUEZ, M.C. Políticas de hábitat, villas y ciudad: tendencias actuales y futuros posibles (Buenos Aires, Argentina). *Oculum Ensaios*, v.15, n.3, p.495-517, 2018. <http://dx.doi.org/10.24220/2318-0919v15n3a4179>

Recebido el
25/2/2018,
re-presentado
el 29/9/2018 y
aceptado para
su publicación el
15/10/2018.