

¿Revalorización de áreas centrales en la ciudad de Buenos Aires? El caso de la Boca

HILDA HERZER, MARÍA MERCEDES DI VIRGILIO,
MÁXIMO LANZETTA, LUCAS MARTÍN,
ADRIANA REDONDO Y CARLA RODRÍGUEZ.¹

Introducción

Los procesos de renovación urbana constituyen un fenómeno que se ha desarrollado en numerosas ciudades de países occidentales desde los años '60. Se caracterizan por una transformación del espacio urbano que supone la modificación de las áreas centrales de la ciudad a partir del crecimiento de las actividades terciarias, la rehabilitación de áreas degradadas y el desplazamiento de sectores de menores ingresos que las habitan, como consecuencia de procesos de valorización del suelo a partir de un nuevo uso territorial.

El proceso de renovación urbana que se desarrolla en Buenos Aires a partir de los '90, forma parte de un plan más amplio y a mediano plazo de urbanización de la ribera, que se extiende del norte al sur (con hitos como Puerto Madero, la Costanera, los proyectos para Retiro). Este plan ha significado la ampliación del área central mediante la incorporación de suelo urbano, posibilitando el despliegue de nuevos usos comerciales, de servicios y habitacionales, a través de actividades que, al menos en esta fase inicial, han involucrado a sectores de altos ingresos, tanto por el desarrollo de las obras, como por los usos que les son asignados.

Paralelamente, a lo largo de esta década, se construyeron las obras viales que complementan la transformación del paisaje urbano, conectando el área central a través de autopistas con la región metropolitana, al centro con los bordes y, en perspectiva regional,

con otras mercociudades². La construcción de obras urbanas, como las autopistas y las defensas costeras en las cercanías de los barrios donde se localizan, generan ventajas relativas para sus habitantes, que se expresan en el precio de los inmuebles.

En estos procesos, el gobierno nacional y el de la ciudad han jugado un papel relevante como gestores de las condiciones necesarias, aunque no suficientes, para el surgimiento de transformaciones económicas, sociales y ambientales en determinadas áreas degradadas de la ciudad que históricamente habían sido dejadas de lado y que, en contextos como el descripto, comienzan a tomar un nuevo valor.

En efecto, si consideramos la distribución del gasto público destinado a obras de infraestructura, para el período 1988-1997, correspondiente al distrito IV³, las cifras son contundentes: se observa una tendencia en general ascendente, con dos picos claramente definidos: en 1992-93 y en 1996, que expresan las decisiones de inversión del nuevo gobierno autónomo de la ciudad. Tanto en términos absolutos como proporcionales, las inversiones se han más que duplicado.

¹ Área de estudios urbanos. Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.

² Se trata de la red de ciudades de más de 500.000 habitantes que integran el MERCOSUR.

³ Que comprende los barrios de La Boca, Barracas, San Telmo y parte de Monserrat.

Cuadro n° 1.

Distribución del gasto público. 1988-1997. Montos en miles.

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	TOTAL
Distrito IV	8.146	1.696	1.806	4.478	10.709	14.101	10.178	8.987	18.420	17.562	96.073
%	5,6	1,9	2	2,3	7,9	12,3	7,1	6,1	11,69	15,4	(7,2)
Total ciudad	139	87	89	194	134	114	142	148	158	114	1.319
%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (1998). Plan urbano ambiental de la Ciudad de Buenos Aires. Elementos de diagnóstico. Documento de Trabajo. Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente. (p. 175).

Para 1996, esta cifra corresponde a la mayor inversión con relación al resto de la capital. En 1999, un funcionario del gobierno de la ciudad declaraba, que con un presupuesto de alrededor de 3.000 millones de pesos, cada \$100 que se invierten en el norte, 130 se destinan al sur⁴.

En conjunto, estas transformaciones expresan la materialización de lo que el ejecutivo del gobierno de la ciudad denomina "incorporar al Sur en el Norte", reforzando la centralidad de la ciudad respecto al área metropolitana. Las modificaciones del Código de Edificaciones y otras en curso, como las de Planeamiento Urbano, el Plan Urbano Ambiental y la reciente creación de la Corporación del Sur⁵, parecieran acompañar este proceso.

La construcción de defensas costeras sobre el Riachuelo en el barrio de la Boca, junto a la parquización del área, desarrolladas con base en inversión pública,⁶ constituye otra de las etapas de urbanización de la ribera y tienen como objetivo mitigar las consecuencias de las inundaciones recurrentes por sudestadas, así como contribuir a la recuperación del entorno barrial.

Históricamente la Boca se formó como barrio obrero de inmigrantes europeos que al asimilarse se fueron mudando; se caracteriza por sus viviendas en chapa, madera y colores prototípica de la inmigración genovesa. Este entorno que desde el año 1947, venía experimentando un proceso de vaciamiento, se traduce en la pérdida del 40% de su población hasta 1991, a lo cual se suma un proceso de degradación, particularmente agudizado a partir de la década del 70, con la

desactivación del puerto del Riachuelo y el progresivo cierre de gran parte de las industrias de la zona (navieras, textiles y de producción de alimentos), tendencias que se mantienen en los '80.⁷

En este contexto de pérdida de roles productivos y funcionales, despoblamiento y deterioro socioeconómico, el gobierno de la ciudad, en los '90, abre la posibilidad de desarrollo del proceso de renovación del barrio de La Boca, habitado en buena medida por sectores de bajos ingresos, pero de óptima localización urbana por su proximidad al centro de la ciudad.

Este proceso hoy se ha tornado claramente evidente a nivel barrial. El gobierno de la ciudad lleva adelante tres proyectos que implican la ejecución de obras concretas en el barrio (Buenos Aires y el río, Area Sur y obras correspondientes al saneamiento de la

⁴ Esta cita tiene, por lo menos, dos sentidos: uno es el de comenzar a invertir en esta zona históricamente postergada y generar así mayor equidad; el otro, pone de manifiesto la mayor inversión en el sur como medida intencional del gobierno para favorecer y capitalizar la zona.

⁵ Entidad público-privada conformada desde el gobierno de la ciudad.

⁶ Se trata de 100 millones de dólares, provenientes de un préstamo otorgado al gobierno de la ciudad de Buenos Aires por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), hasta el año 2000.

⁷ Estos procesos de despoblamiento han ocurrido en gran parte de los barrios de las ciudades donde luego se inician procesos de renovación urbana, como lo muestra David Ley (1996) y Neil Smith (1996).

⁸ El segundo, incluye la creación de la Corporación del Sur, organismo público privado. El tercero cuenta con un crédito acordado y aprobado de US\$ 30 millones.

cuenca Matanza- Riachuelo).⁸ Al mismo tiempo, se verifica un desplazamiento de ciertos grupos de mayor poder adquisitivo que inician su anclaje en el barrio a través de la adquisición, a bajo costo, de antiguos galpones, astilleros y viviendas para su reciclaje y uso posterior, ligado predominantemente a actividades comerciales y de servicios que se instalan como la base de un polo turístico en el centro de la ciudad.⁹

Desde 1996, a partir de un conjunto de situaciones de desalojo de familias residentes en inquilinatos del barrio, se inicia un proceso de movilización por parte de las mismas, con la finalidad de evitar su expulsión u obtener algún tipo de respuesta de los ámbitos de gobierno. Comienzan así a constituirse nuevas organizaciones sociales barriales, que abordan la problemática habitacional. Al menos en esta primer etapa, sectores de la Iglesia que actúan a escala barrial, juegan un papel relevante en su desarrollo.

La Comisión Municipal de la Vivienda,¹⁰ implementa algunas acciones puntuales en materia habitacional: inicia la ejecución de obras nuevas programadas en cuatro inquilinatos de los 21 de su propiedad, relocaliza algunas familias que residen precariamente en predios afectados a la reconversión del espigón Plus Ultra como espacio público e implementa las operatorias 525/97 y 282/98 que permiten la compra directa de

inquilinos por grupos de familias organizados en forma mancomunada.¹¹ Las dos primeras acompañan en forma explícita los programas de renovación barrial mencionados arriba, en tanto que la última pareciera resultar, en parte, una respuesta al proceso de movilización social iniciado en el barrio. Sin embargo, las definiciones de política habitacional del gobierno de la ciudad, en términos generales, son independientes de las características de las familias de bajos ingresos y, al mismo tiempo, la política habitacional no se articula como una línea de intervención relevante dentro de los planes de renovación urbana barrial.

El proceso de renovación en marcha: variaciones en el precio de los inmuebles.

Un primer avance del estudio de la variación del precio de los inmuebles en La Boca nos indica la presencia de tres mercados diferenciados: las viviendas, los comercios y los galpones, los cuales han sido afectados de manera diferencial por el proceso de renovación urbana iniciado a partir de la construcción del sistema de defensa costera.

En el caso de las viviendas, podemos señalar que ha habido un significativo aumento en el precio de las mismas (un 50 %) entre 1991 y 1996, año en que comienza a ser visible la construcción del sistema de defensa costera. Este aumento está influenciado por el auge que tuvo el mercado inmobiliario a partir de 1996 con la reaparición de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda¹². Es por ello que en 1996 aumenta la oferta (hay un 66 % más de avisos respecto a 1991) y la demanda se descompone en dos sectores: los compradores directos que buscan PH¹³ y los inversores que buscan edificios y viviendas de varios ambientes para subdividirlos en propiedad horizontal y remodelarlos, para su posterior venta. El sistema de defensa costera se inaugura en noviembre de 1998 pero su incidencia mayor en el mercado de vivienda puede traslucirse a partir de 1999, cuando las primeras sudestadas confirman la relativa eficacia del sistema.

La situación presenta diferenciaciones significativas según el tipo de inmueble y las áreas dentro del barrio. Podemos señalar que

⁹ A través de restaurantes, museos, galerías y actividades ligadas al sector turístico.

¹⁰ Organismo del gobierno de la ciudad responsable de la política habitacional de la misma.

¹¹ Se trata de créditos individuales, a largo plazo y el más bajo interés de plaza vigente (4% anual), destinados a familias en situación de desalojo que deben acreditar un ingreso familiar mínimo de \$ 500.

¹² Luego de varios años, el crédito hipotecario comienza a tener una oferta importante a partir de 1993 y se expande en 1994 hasta diciembre de ese mismo año, cuando la "crisis del tequila" retrae el crédito durante gran parte de 1995. En 1996 vuelve a tener auge el crédito hipotecario y esto dinamiza el mercado inmobiliario, destinado a sectores con ingresos familiares acreditables no inferiores a u\$s 1500 mensuales.

¹³ PH significa propiedad horizontal y refiere a los inmuebles que resultan de la subdivisión de una edificación o de varias de un mismo terreno, en unidades que pueden compartir algún servicio o bien algún acceso común, pero no tienen un sistema de pago mensual regular para el mantenimiento del edificio (expensas).

mientras el precio efectivo de transacción del m² oscila entre u\$s 600 y u\$s 500, existen emprendimientos nuevos con departamentos cuyo precio es cercano a los u\$s 1000 por m², principalmente cerca del vecino barrio de Barracas. Si bien entre 1991 y 1999 el precio de las viviendas ha aumentado en términos generales –y a pesar de la buena accesibilidad del barrio al centro de la ciudad–, el mismo resulta bajo en el contexto del mercado de vivienda de la ciudad de Buenos Aires, cuya media es cercana a los u\$s 1.000 por m² (Plan Urbano Ambiental: 1998). Algunos factores ambientales como el alto tránsito de camiones y el deterioro edilicio y de las condiciones sociales de buena parte de los habitantes, tienden a mantener bajo el precio de la vivienda respecto al resto de la ciudad.

El mercado de inmuebles comerciales es el que más directamente ha sido afectado por el proceso de valorización desatado por la renovación urbana en el barrio. Mientras que las calles y avenidas que clásicamente reunían al sector comercial decaen en esa función, incluso algunas muy típicas como la calle Necochea, donde se localizan las cantinas tradicionales, hoy casi no tienen actividad comercial. Paralelamente emerge una nueva área comercial en el sector de mayor movimiento turístico: Caminito-Vuelta de Rocha. Área en la cual, el sistema de defensa costera tiene además una funcionalidad turística, a diferencia de casi todo el resto de la obra que está destinada básicamente a uso de muelle fluvial.

Se produce así un proceso de diferenciación muy marcado en el sector comercial, el precio de los alquileres es un buen indicador de este proceso diferenciador: en el renovado sector turístico los alquileres son casi 8 veces más caros que en otros sectores del barrio, particularmente que en la calle Necochea (ubicado en el sector de mayor deterioro edilicio y social). Mientras que en el primer sector los locales se alquilan con suma rapidez a pesar del precio, en el sector más deteriorado los locales pueden estar meses, incluso años, en oferta sin poder concretar la operación. El área Caminito-Vuelta de Rocha tiende a funcionar como un enclave comercial asociado al turismo nacional e internacional.

Por último, el mercado de los galpones ha sido directamente afectado por el sistema de defensa costera. Si bien mantiene una dinámica histórica, asociada antes a la industria y al puerto y ahora fundamentalmente a la concentración de empresas de transporte, depósitos y algunas areneras, la mitigación de las condiciones de inundabilidad ha hecho incrementar el precio del m² de los galpones que estaban ubicados en las áreas afectadas por las inundaciones recurrentes, multiplicando el valor del m² por 2 o 3.

Los cambios producidos en el mercado de vivienda de 1996 coinciden con un empeoramiento de las condiciones sociales, dado por un marcado aumento del desempleo. Como un indicador de la crisis social emergente en el barrio, aumenta significativamente la presencia de comedores.

En este marco social, que ha sido acompañado por un proceso de desalojo, comienza la nueva etapa de organización social que da lugar a la asamblea de desalojados de La Boca, la organización que sobre fines de ese mismo año 1996, lucha en el Concejo Deliberante de la ciudad por la declaración del estado de emergencia habitacional, junto con el cual el gobierno de la ciudad asigna una partida presupuestaria específica de u\$s 1.500.000 para las familias en situación de desalojo en el barrio. Este movimiento es uno de los factores que incide luego en la formulación de la operatoria 525 por parte de la CMV, para ejecutar esos recursos.

Se trata de un proceso de venta que ha dado lugar a algunas operaciones puntuales de compra, de pequeños inmuebles tipo conventillo, muy deteriorados, en grupos de 3 a 10 familias, sin establecer provisiones para su rehabilitación o mejora.

En suma, el proceso de renovación urbana ha tenido impacto inmediato sobre el mercado de galpones, y diferencial en el sector comercial.

En el caso de la vivienda, se percibe un lento, pero persistente, proceso de valorización de las propiedades; que, combinados con la crisis social, hace poner en duda la posibilidad de los actuales habitantes de permanecer en esa localización.

La Boca en proceso de renovación ¿Quiénes pierden en este contexto?

En este punto intentamos establecer cuáles son las características de los hogares de menores ingresos que presentan mejores condiciones para poder resistir las consecuencias habitacionales, sociales y económicas emergentes del proceso de renovación urbana en curso en el barrio. Para ello, establecemos niveles diferenciales de vulnerabilidad en términos socioeconómicos – particularmente a partir de la situación de empleo– y habitacionales –considerando aspectos ligados a los componentes materiales del hábitat, que nos permiten establecer niveles de criticidad, así como a la condición de tenencia de los inmuebles que habitan las familias, que consideramos un indicador sensible respecto de potenciales desalojos–.

Esta caracterización surge de la aplicación de una encuesta a 449 hogares del barrio de La Boca pertenecientes a sectores de ingresos bajos, identificados a partir de una tipología de vivienda popular, seleccionados con base en una muestra no probabilística, por cuotas. Esa tipología usada para la asignación de las cuotas contempla las siguientes categorías: casilla en villa, casa de inquilinato, cuarto de hotel o pensión, casa modesta, casa modesta con local, departamento en edificio modesto y/o antiguo con lugares comunes deteriorados, departamentos en conjuntos FONAVI.

La Boca es un barrio con cierta heterogeneidad social, como lo son todos los barrios de la ciudad de Buenos Aires, aunque allí predominan los sectores de ingresos medios y bajos. Como uno de los objetivos de la investigación es conocer y evaluar cómo se expresa el fenómeno de la heterogeneidad en un contexto de pobreza urbana, elaboramos una muestra en función de esa tipología de vivienda popular. Para su reconocimiento partimos del nivel de deterioro externo; esto nos permitió dar cuenta de aquellos que podrían ser afectados por el proceso de renovación.

El cuestionario se estructuró con base en variables sociodemográficas fundamentales: la situación educativa, laboral y habitacional de los encuestados. También se incorporaron preguntas que permitieron relevar las percepciones de los vecinos respec-

to a la problemática del barrio, al papel de las organizaciones sociales y del gobierno local, así como la incidencia de las obras de defensa costera en el desarrollo barrial y en su propios proyectos, entre otras.¹⁴

La encuesta realizada en viviendas populares de La Boca, pone de manifiesto que el 87% de dichas viviendas son habitadas por un solo hogar. En cuanto a su composición, el 75% de los mismos tiene hasta 4 integrantes y el 14% de los mismos, son unipersonales. Esto señala una baja incidencia de familias numerosas en la población entrevistada. Con relación a la identificación de los jefes de hogar, el 68% de los casos son hombres y en un tercio de los hogares son mujeres –un valor semejante al registrado para la Capital Federal en su conjunto (31.6%)–. El 82% de los jefes de la población de la muestra integran la población económicamente activa (entre 15 y 64 años). Se trata de una distribución en la que no aparece una categoría modal significativa, ya que el 67% de los casos se ubican entre los 30 a 64 años; la proporción alcanzada por los jefes de hasta 21 años es muy baja, sólo el 1,6% de la muestra. En el otro extremo, se destaca que el 16% de los jefes alcanza entre 66 y 87 años de edad.

Con relación al nivel de instrucción, el 21% de los jefes tienen niveles educativos bajos o muy bajos (sin instrucción o primaria incompleta); valor que supone una incidencia importante respecto a la medición de la capacidad de subsistencia de los hogares, que constituye uno de los indicadores que definen las NBI. Los que alcanzaron la escolaridad primaria completa y han cursado el nivel secundario en forma incompleta, constituyen el 49% de la muestra, siendo esta la categoría que asume una mayor significación. Si a ella sumamos, el 30% de jefes que han completado su secundario o han alcanzado un nivel superior en sus estudios, la población relevada próxima al 80%, tiene niveles de escolaridad válidos para acceder a ocupaciones semi calificadas. Las mujeres han alcanzado un mayor grado de capacitación, ya

¹⁴ El trabajo de campo fue llevado a cabo durante los meses de octubre a diciembre de 1998, en las fracciones N° 4, 5, 6 y 8 del distrito escolar IV, correspondientes al Censo de 1991.

que en un 26% han completado su enseñanza secundaria completa o accedido a niveles superiores de educación en contraste con el 17% de los jefes varones. Estos, se concentran en un 50% en los niveles de primaria completa y secundaria incompleta.

El lugar de nacimiento de la población muestral revela que en un 27% los jefes nacieron en Capital Federal y un 45% en el interior del país. Los jefes nacidos en países limítrofes representan el 16%. Sin embargo, la mayor parte (90%) de esta población hace muchos años que reside en la ciudad.

Su estado civil mayoritario es el de la vida en pareja. Cabe destacar que en un 43% las jefes mujeres son separadas, divorciadas o viudas. En relación a los patrones reproductivos, las familias numerosas con 5 hijos o más representan el 14 % de los hogares cuyos jefes son mujeres. Ellas tienen hasta dos hijos en el 50% de los casos. Inferimos que los grupos familiares están sujetos a patrones nucleares.

¿Ganadores o perdedores?

Describiremos las características de los hogares de menores ingresos que presentan mejores condiciones para poder resistir las consecuencias habitacionales, sociales y económicas emergentes del proceso de renovación urbana en curso en el barrio.¹⁵ Para ello, establecemos niveles diferenciales de vulnerabilidad ocupacional –particularmente a partir de la situación de empleo del jefe del hogar–¹⁶ y habitacional –considerando aspectos ligados a los componentes materiales del hábitat–, que nos permiten establecer niveles de criticidad. Un indicador muy sensible respecto de potenciales procesos de desalojo es la condición de tenencia de los inmuebles que habitan las familias.

La amplia mayoría de los jefes de hogar de sectores populares del barrio pertenecen a la población económicamente activa (80%). Considerando su categoría ocupacional observamos que el 29% son trabajadores por su cuenta, el 57% en relación de dependencia y el 8% están ocupados en el servicio doméstico. La mayoría de los trabajadores por su cuenta (66%) no cuentan con personal ni local; se trata de vendedores ambulantes, de trabajadores vinculados a la prestación de

servicios, que aprovechan su ubicación privilegiada con respecto al centro de la ciudad y toman la calle como lugar de trabajo. lo que también puede ligarse a un cuadro de precariedad. El diagnóstico pone en evidencia que un 14,2% de los hogares tienen jefes sin ocupación alguna (desocupados o inactivos marginales) y que el 40% de los jefes que trabajan en relación de dependencia son vulnerables o altamente vulnerables: no tienen un trabajo estable, o no poseen cobertura social o no se les retiene aportes previsionales.

En general, entre los jefes de hogar económicamente activos el 57% están ocupacionalmente en riesgo,¹⁷ situación que los convierte en una población vulnerable al posible desalojo si tenemos en cuenta que entre los jefes de hogar que no son ocupacionalmente vulnerables el 66% son pobres estructurales. Podemos pensar que la participación de los jefes en el mercado de trabajo no les garantiza el acceso a los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades de vivienda o de acceso a servicios urbanos.

Los ingresos familiares son mayoritariamente bajos (61% de las familias ganan menos de \$600); si se considera que una familia promedio en el barrio tiene 4 miembros significa que el porcentaje de personas que no completa una canasta básica de bienes y servicios al final de cada mes (evaluada en \$ 140 por mes por persona adulta) totaliza el 60% y entre ellos incluye un 22% de indigentes (estimados con base en un costo de \$ 70).¹⁸ Esta situación que los pone, también, en particular desventaja en relación al costo promedio de los alquileres (\$207) y a las exigencias de las operatorias habitacionales.

El 53,2% de los hogares cuyo jefe es económicamente activo tiene ingresos inferiores a \$600.–; mientras que en los que el jefe es inactivo, el 67,8% está en esta situación.

¹⁵ Una versión detallada del diagnóstico puede leerse en Herzer et. al., 1999 y Herzer, et. al., 2000.

¹⁶ Un explicación detallada acerca de la definición de vulnerabilidad ocupacional y sus niveles puede leerse en Herzer et. al., 2000.

¹⁷ Es decir, o no tienen un trabajo estable, o no poseen cobertura social, o no se les retiene aportes previsionales o presentan más de una de estas situaciones combinadas.

¹⁸ Banco Mundial, 1999.

Además de las dificultades que muestran los hogares para incrementar sus ingresos, debemos considerar el hecho de que el 72% vive en condiciones de pobreza estructural. Cuando analizamos la relación entre los niveles de ingreso y las situaciones de pobreza estructural observamos que sólo el 13% de los hogares son no pobres –ya sea si consideramos como indicador la línea de pobreza o el índice de NBI–. El 87% restante vive en la pobreza, ya sea porque no reúne ingresos suficientes para hacer frente a sus necesidades de consumo (alimentación, educación, transporte, vestido, etc.) o porque no logra cubrir sus necesidades básicas. (Ver cuadro 2)

Vemos cómo, las situaciones de mayor vulnerabilidad habitacional, que se expresan a través de otros indicadores como los niveles más altos de hacinamiento, se desarrollan en el tejido edilicio más blando y favorable desde el punto de vista de sus potencialidades arquitectónicas y de intervenciones edilicias como parte de la renovación urbana. El total de familias que habitan en viviendas consideradas inadecuadas, supera el 60% e incluye a las familias con mayores posibilidades de ser negativamente afectadas por el proceso de renovación, es decir, que presentan mayor riesgo de expulsión, por el aumento de los precios del suelo en la zona y el alza con-

mitante de los valores de los alquileres en el ámbito de la habitación popular. La expulsión puede verificarse por la no renovación de los contratos de alquiler, el desalojo de las casas o predios que ocupan, la finalización de situaciones de alquiler informal (sin contrato). No obstante, podría ocurrir que, debido a los procesos de movilidad social descendente experimentados en las últimas décadas, vivieran en otros tipos de vivienda no incorporados a nuestra clasificación, hogares con menores ingresos aún y, quizás también, afectados por el riesgo de desalojo. Esto introduce un sesgo que resulta pertinente explicitar.

La extendida situación de informalidad del submercado de alquileres populares se suma a un contexto de baja intervención pública hacia estos sectores, reflejada en un bajo acceso al crédito público para la compra de propiedad y la virtual inexistencia de posibilidades de regularización dominial (por ejemplo, en el caso de los propietarios que habitan en viviendas tipo inquilinato –que son sólo 18 casos, un 7% de los propietarios entrevistados– sólo el 2,3% de los propietarios, tuvieron acceso al crédito). Se define así un contexto de abandono hacia el hábitat popular del barrio, dejado “a la deriva” en una coexistencia de situaciones de significativa vulnerabilidad ante el proceso de renovación urbana.

Cuadro 2
Tipología de pobreza*

Nivel de ingreso familiar	HNBI	HSNBI
Hasta u\$s 600.-	Pobres estructurales y por ingresos 47%	Sólo pobres por ingresos 9,6%
Más de u\$s 600.-	Sólo pobres estructurales 21,4%	No pobres 12,7%

Fuente: Herzer et. al., 2000. HNBI (Hogares con necesidades básicas insatisfechas); HSNBI (Hogares sin necesidades básicas insatisfechas). El porcentaje de casos faltante no pudo ser clasificado por falta de datos en uno o más indicadores.

*La medición del tamaño de la pobreza reconoce en la literatura dos aproximaciones distintas. La primera, que se denomina línea de pobreza (LP), presupone la determinación de una canasta básica de bienes y servicios que una vez valorizada permite delimitar la denominada línea de pobreza. Según este criterio son considerados pobres aquellos hogares que con sus ingresos no pueden cubrir el costo de esa canasta. La segunda, denominada necesidades básicas insatisfechas (NBI), remite a aquellas manifestaciones materiales que evidencian la falta de acceso a ciertos tipos de servicios (Minujin y Vinocur; 1989). Los criterios utilizados a efectos de definir la pobreza son: hacinamiento, tipo de vivienda, servicios sanitarios, educación y criterios combinados indicando una posible falta de ingreso adecuado (véase INDEC; 1984). La insatisfacción de una de ellas es suficiente para clasificar al hogar o persona como pobre.

En su conjunto, los niveles de vulnerabilidad detectados, hablan de la posibilidad y necesidad de intervención de políticas que debieran atender estas características socio-económicas, de empleo y habitacionales desde la concepción misma de su planificación y ejecución, para potenciar los recursos y capacidades de las familias, si se quieren desarrollar criterios de radicación o posibilitar el arraigo de la población preexistente junto con el proceso de renovación.

La situación habitacional.

Los niveles de criticidad habitacional considerados según NBI hablan de una situación de pobreza estructural de una intensidad significativa en un área central de la ciudad. Más del 60% de los hogares relevados habita viviendas consideradas inadecuadas.

Si bien todos los hogares tienen acceso al agua corriente, un 12,6% no tienen agua dentro de la unidad de vivienda, casi el 33% de la muestra carece de gas natural, alrededor del 10% no tiene baño en la vivienda y el 35% de las familias deben compartir el inodoro. Por el contrario, otros servicios presentan niveles significativos de cobertura propios de la localización central del barrio (electricidad, TV por cable).

A partir de considerar estos aspectos de las condiciones materiales de las viviendas y condiciones de hacinamiento, construimos una aproximación que los integra, para definir

distintos niveles de criticidad habitacional de las familias. Para ello, elaboramos una tipología que combina estos indicadores, junto con el nivel educativo alcanzado por el jefe de hogar. De este modo, encontramos que el 64% de los hogares pueden clasificarse como pobres por NBI, en una situación de baja o media criticidad (es decir, que presentan uno o dos de los indicadores seleccionados). Un 6,7% de los hogares corresponden a situaciones de alta criticidad por NBI.

A su vez, el cruce entre niveles de ingresos y necesidades básicas insatisfechas permite abordar en forma conjunta dos aspectos que caracterizan la vulnerabilidad de los hogares: su posibilidad de acceso a bienes de consumo a través del mercado y las condiciones materiales del hábitat. Los hogares con necesidades básicas insatisfechas constituyen el 71,5% del total de los entrevistados. Si consideramos la distribución de ingresos dentro de este grupo, resulta que el 68,9% de estos hogares percibe ingresos de hasta \$ 600.

Considerando distintas franjas de ingresos, resulta que el 82,1% de los hogares que perciben hasta u\$s 600 tienen NBI, (el 83,5% de los que ganan hasta u\$s 300 y el 81,4% hasta u\$s 600). En el estrato de ingresos inmediato superior, los que superan los u\$s 600, el porcentaje de NBI disminuye al 60,8% de los hogares, lo que pareciera

Cuadro 3
Niveles de ingresos y necesidades básicas insatisfechas

Ingresos familiares	Necesidades básicas insatisfechas			TOTAL
	SI	NO	SIN DATOS	
Hasta u\$s 300	76 (23,7)	12 (10,3)	3 (25,0)	91 (20,3)
u\$s301 - \$ 600	131 (40,8)	28 (24,1)	2 (16,7)	161 (35,9)
+ De u\$s 600	96 (29,9)	57 (49,1)	5 (41,7)	158 (35,2)
Sin ingresos	4 (4,0)	3 (2,6)	0 (0,0)	7 (1,6)
Sin datos	14 (4,4)	16 (13,8)	2 (16,7)	32 (7,1)
TOTAL	321 (100)	116 (100)	12 (100)	449 (100)

establecer un primer umbral de ingresos que estarían ligados a las condiciones de precariedad del hábitat.

En términos generales, por lo tanto, condiciones precarias de hábitat y bajos ingresos tienden a confluir, estrechando el horizonte de posibilidades de las familias. La mayor parte de los hogares NBI, tienen, a su vez, ingresos muy bajos.

Considerando las condiciones de tenencia, vemos una franja de situaciones de informalidad caracterizada por un submercado de alquileres precarizado, colindante con situaciones de ocupación de hecho, que se concentra en las viviendas de propiedad privada, en su mayor parte, correspondientes a la tipología de casas de inquilinatos. Los datos son ilustrativos: el 60% de los entrevistados son inquilinos. Los ocupantes de hecho abarcan el 10% de los hogares y los propietarios el 22%.

Existe una relación estrecha entre la situación de tenencia de los inmuebles y los niveles de ingresos que perciben las familias. Entre los hogares que son propietarios, el 39,4% percibe ingresos hasta u\$s 600. Entre los inquilinos, este porcentaje asciende al 59% y entre los ocupantes de hecho, al 80,4%. Por lo tanto, hay una relación directa entre los niveles de ingresos percibidos y la precariedad de su situación de tenencia. A menor nivel de ingresos, mayor vulnerabilidad en la condición de tenencia de los inmuebles que habitan los hogares, las opciones habitacionales, se estrechan.

Resulta significativo señalar el esfuerzo y la movilización de recursos por parte de las familias para mejorar sus condiciones habitacionales: el 59,2 % de los hogares manifiesta haber hecho algún arreglo a la vivienda en los últimos 5 años. Entre ellos, el 62,4% son inquilinos, el 16,5% propietarios de la vivienda y el terreno y el 12,8%, ocupantes de hecho.

Esto significa que, en términos relativos, inquilinos y ocupantes han hecho arreglos en mayor proporción que los propietarios. Si miramos al interior de las categorías de tenencia, quienes han realizado mejoras en los inmuebles que habitan se distribuyen así: el 44,9% de los propietarios de vivienda y terreno, el 73,9% de los ocupantes de hecho y el 61,5% de los inquilinos,

es decir, que han invertido a pesar de poseer una tenencia precaria.

Profundizando en cada una de las principales categorías de tenencia, en lo que respecta a las familias propietarias de la vivienda y el terreno, el acceso al crédito para comprar inmuebles resulta insignificante: sólo el 6% lo ha tenido. Sus ingresos, en el 55% de los casos, superan los u\$s 600.

Las ocupaciones en el barrio de La Boca se desarrollan mayoritariamente en inmuebles de propiedad privada, cuyo tipo preponderante son las casas de inquilinato. Este hecho, sumado a la virtual inexistencia de procesos de regularización dominial y/o de acceso al crédito para la compra de inmuebles, aumentan severamente su vulnerabilidad ante posibles procesos de desalojo.

Considerando a los inquilinos, la gran mayoría contrata el alquiler con el propietario (77%), solamente un 13,3% lo hacen mediante inmobiliarias y el mercado de subalquileres parece escaso, sólo comprende el 0,4 % de los casos. Un 37,1% del total, declara no haber firmado contrato de alquiler, lo cual habla de una extendida situación de informalidad, que introduce un componente adicional a la vulnerabilidad habitacional de las familias que se encuentran en esta situación.

La media de alquiler que se paga en las viviendas del sector popular del barrio asciende a u\$s 207 mensuales. Entre los hogares de inquilinos que perciben hasta u\$s 300 de ingresos familiares (55 casos), el 54,5% abona hasta u\$s 200 de alquiler, es decir, hasta dos tercios del ingreso monetario que perciben.

Al interrogar al conjunto de los jefes (con excepción de quienes residen en inquilinatos u hoteles-pensión) acerca de la posibilidad de seguir viviendo en sus casas, un 24,5% expresa una motivación positiva, ligada a la identificación con su casa (por comodidad, o porque es de su propiedad) o, directamente, con el barrio, en tanto un 53,6% señala una motivación negativa, ligada a la falta de recursos para acceder a una mejor opción o a permanecer mientras no los desalojen.

Respecto a esa posibilidad de ser desalojado, el 31,3% de los jefes de hogar considera baja esta posibilidad, el 42,8% se

ubica en una situación intermedia, en tanto un 25,7% cree que tiene altas probabilidades de que ello ocurra.

En síntesis, la permanencia en sus viviendas se liga preponderantemente, en más de la mitad de los casos, a los bajos ingresos. Esto genera un contexto de riesgo de desalojo (que es percibido con fuerza por un tercio aproximadamente de los encuestados). Sólo un 29% respondió acerca de la posibilidad de continuar viviendo en el barrio. El 35%, se pronunció sobre motivos que lo llevarían a cambiar de barrio si de esta forma pudiera mejorar sus condiciones habitacionales y de entorno: un tercio, quisiera vivir en un barrio mejor, un 21,6% lo haría para tener una vivienda de mejor calidad y un 10,8% se mudaría para mejorar su situación de tenencia.

No obstante, hay un grupo significativo, claramente identificado con su barrio y con la vivienda que habitan; y para ellos, su localización actual importa porque les gusta el barrio Caminito, su accesibilidad (servicios, cercanía al centro, etc), o porque tiene una historia o motivo personal que lo une al barrio. La identidad, como un proceso que se constituye históricamente, resulta así una razón importante para permanecer en el barrio y, quizás, para generar procesos de resistencia o, eventualmente, de oposición por parte de otros sectores sociales que disputan el sentido de esa identidad.

La variedad de respuestas entre quienes quieren permanecer o estarían dispuestos a cambiar de barrio, darían cuenta de la pertinencia de que se definieran distintas alternativas de políticas públicas destinadas a estos grupos en situaciones más vulnerables contemplando, también, estas disposiciones subjetivas diferenciadas. La vivienda no es percibida por los encuestados como una responsabilidad del gobierno, sino más bien, como una cuestión privada: sólo el 5,5 de los jefes planteó que el gobierno debiera hacer algo en esta temática.

Preguntados en forma directa sobre si participan en organizaciones sociales de algún tipo, un 86 % responde que no lo hace.¹⁹ En un contexto de muy baja participación, donde la gente no se reúne para resolver sus problemas, esto recluye a la vivienda a un cuestión personal o familiar.

No obstante ello, dentro del grupo que sí se reúne, la vivienda es el tema más convocante.

Comedores comunitarios²⁰ en La Boca: en caída sin red

En un contexto caracterizado por el proceso de renovación, la problemática social de La Boca ha dado origen a la proliferación (entre 1993 y 1997) de un tipo particular de organizaciones: los comedores comunitarios²¹. Estos constituyen un punto de intersección entre algunas acotadas políticas sociales del gobierno de la ciudad, los esfuerzos voluntaristas de sus responsables y acciones clientelares que responden a lineamientos de partidos políticos en el nivel local.

Reciben viandas y –algunos– subsidios de la Secretaría de Promoción Social del gobierno de la ciudad, que su vez realiza controles asistemáticos; sin tener como objetivo explícito el desarrollar o fortalecer capacidades institucionales que permitan afrontar colectivamente los diversos problemas barriales. El papel del gobierno de la ciudad en relación a los comedores es, pues, asistencial y paternalista, características ambas que suelen reproducirse al interior de dichas instituciones entre líderes y beneficiarios.

Vocación social y personalismo: "Somos la máquina de hacer el bien"

"La vocación de ayudar sobrevive a todos...(los gobiernos) (...) porque nosotros somos la máquina de hacer el bien o de ayudar a la gente..." (Comedor Los niños primero).

La mayoría de los líderes de los comedores se caracterizan por un acentuado personalismo. Esto se destaca en aquellos que

¹⁹ No han sido indagados los motivos de la no participación.

²⁰ Los comedores comunitarios brindan asistencia alimenticia (almuerzo y/o merienda) a niños, jubilados y, a veces, madres embarazadas. Son una de las instituciones más numerosas del barrio. Se relevaron, mediante entrevistas a sus líderes, durante los meses de octubre y noviembre de 1999 quince de ellos en un área conformada por 70 manzanas.

²¹ Una hipótesis concurrente para aquellos ligados al partido justicialista explica tal proliferación: los cambios que implicó el menemismo con su política neoliberal y la crisis de identidad al interior del partido, que obligaron a un cambio en la militancia de base.

tienen vínculos con partidos políticos pues, por un lado, sobrevaloran sus propios esfuerzos desconociendo otros aportes y por otro, son los más “diversificados” en cuanto a la organización se refiere (son miembros de otras redes; en particular, quienes son militantes).

No obstante, hay un motivo real para señalar el esfuerzo personal: los dirigentes de los comedores trabajan mucho, sobre todo los que además están en la cocina y atienden directamente a los niños (que son además quienes tienen menos gente colaborando y en general quienes menos vinculación política tienen).

A pesar de ello, esta mirada centrada en la acción individual recorta, en la gran mayoría de los casos, merced al criterio asistencial, las posibilidades de crecimiento institucional de los comedores.

La visibilidad que implica la mediación de alimentos (pero también de información y apoyo escolar) otorga reconocimiento y poder, consolidados desde el propio discurso de los líderes. Los comedores se convierten, a la vez, en un subsidio a los escasos ingresos de las familias (en su gran mayoría numerosas y también, monoparentales en una importante proporción) y en un centro de generación de relaciones verticales de poder. Esto lleva a una falta de postura crítica en relación a otros problemas de dimensión colectiva, tales como el desalojo para numerosas familias, que se impone como el riesgo estimado del proceso de renovación.²²

Actividad política vs. actividad social.

Los comedores suelen ser sostenidos por dirigentes políticos (o sus fundaciones), o bien sus responsables son militantes de distinto nivel, pero esto no siempre es explícito. Los líderes se convierten así en mediadores en las internas partidarias y en períodos electorales sirven de sostén de redes clientelares.

Los comedores son heterogéneos entre sí. Según qué relación tienen con la actividad política, pueden diferenciarse tres grupos de organizaciones con base en el perfil de sus dirigentes:

1.- apolíticos apartidarios: son aquellos comedores cuyos responsables no

registran actividad política y no ponen acento en su liderazgo personal.

2.- partidarios: son los comedores cuyos responsables son además militantes, referentes, o punteros políticos.

3.- políticos no partidarios: son aquellos que manifiestan tener objetivos políticos y organizativos.

Es posible, asimismo, identificar dos perspectivas desde las cuales los responsables de los comedores (en particular los de perfil partidario) interpretan su tarea: como actividad social versus tarea política.

“Yo te digo, yo no hago política con el estómago de la gente”.

“Yo participo a través de... de trabajo social y político. Yo hago el ‘clip’ necesario cuando lo tengo que dar”.

... “se sigue haciendo política pero fuera de acá de la institución (...) Nos hemos dedicado de lleno a... a la acción social”.

Puede verse cómo diferencian la acción social de la actividad política, vinculada al clientelismo. La primera es valorada positivamente mientras que la segunda es criticada cuando se hace por medio del comedor y reivindicada si se la desarrolla por fuera de él. Tal diferenciación hace que la tarea social aparezca como instancia unificadora más allá de las líneas partidarias, pues *“las necesidades de la gente no tienen partidos políticos”*.

Sin embargo hay un punto en que ambas actividades se articulan, donde el trabajo social y el político hacen un “clip”, puesto que es una misma persona la que las ejerce. Y *“la gente sabe”*. Y la gente no son los niños, son los adultos, los votantes. Como en la analogía del “capital”: los adultos cuyos hijos se ven beneficiados por la tarea social del comedor son un “capital” (quizás sólo electoral, quizás político) que el puntero o referente “invierte” en el campo.

Se sigue de lo dicho que los comedores no representan entidades que puedan con-

²² Sólo un comedor entre los entrevistados, el comedor infantil Los Pibes (CILP), se diferencia claramente del modelo descripto. Tiene un modo de gestión colectiva y autogestionaria, desarrolla un trabajo en redes con otras instituciones y promueve la resistencia ante el posible proceso de expulsión de las familias.

tribuir a la percepción crítica de la situación y fundamentalmente, a la previsión de las condiciones, a las que estarán sujetos los sectores de bajos recursos de La Boca, en los próximos años en relación al acceso a la vivienda.

*La Boca en proceso de renovación ...
¿con quiénes y para quiénes?
Algunas reflexiones.*

El proceso de renovación urbana ha implicado un progresivo incremento del valor del suelo en el barrio: ha tenido impacto inmediato sobre el mercado de galpones, y diferencial en el sector comercial. En el caso de la vivienda, se percibe un lento, pero persistente, proceso de valorización de las propiedades.

Los cambios producidos en el mercado de vivienda desde 1996 coinciden con un empeoramiento de las condiciones sociales, dado por un marcado aumento del desempleo. Como un indicador de la crisis social emergente en el barrio, en forma concomitante durante estos años aumenta significativamente la presencia de comedores populares. También en este marco social, que ha sido acompañado por un proceso de desalojos, comienza la nueva etapa de organización social que da lugar a la Asamblea de Desalojados de La Boca, la organización que sobre fines de ese mismo año 1996, reivindica en el Concejo Deliberante la declaración del estado de emergencia habitacional en el barrio de La Boca y la asignación de recursos para el acceso a la vivienda.

Sin embargo, interesa destacar que el plan de recuperación del barrio de La Boca no presenta una posición clara sobre como facilitar a las familias de bajos ingresos su permanencia en el barrio. Por su parte, las definiciones actuales de la política habitacional de la CMV presentan un cierto desfasaje con respecto a las características de las familias de bajos ingresos que habitan en el barrio. Por ejemplo, situaciones como las ocupaciones de edificios públicos y privados y hoteles-pensión, no son reconocidos por estas operatorias como situaciones de demanda crítica, hacia cuya población se definan líneas explícitas de intervención. Lo más significativo, quizás sea que, hasta la fecha, no se ha implementado un buen

diagnóstico habitacional oficial que acompañe el desarrollo de las propuestas de renovación urbana a escala barrial.

*¿Qué elementos plantea
nuestro diagnóstico?*

En términos de la situación ocupacional, un 14.2% de los hogares tienen jefes sin ocupación alguna (desocupados o inactivos desalentados), el 40% de los jefes que trabajan en relación de dependencia son vulnerables o altamente vulnerables. La mayoría de los trabajadores por su cuenta (66%) no cuentan con personal ni local, lo que también puede ligarse a un cuadro de precariedad. Los ingresos familiares son mayoritariamente bajos (61% de las familias ganan menos de \$600 y el 82.1% de ellas, son hogares NBI), tanto con relación al costo promedio de los alquileres (\$207), como a las exigencias de las operatorias habitacionales.

En términos generales, condiciones precarias de hábitat y bajos ingresos tienden a confluir, estrechando el horizonte de posibilidades de las familias.

Considerando los aspectos habitacionales, surge que los niveles de criticidad habitacional considerados según NBI hablan de una situación de pobreza estructural de una intensidad significativa en un área central de la ciudad.

Mirando las situaciones de tenencia, vemos cómo se constituye una franja de situaciones de informalidad caracterizada por un submercado de alquileres precarizado, colindante con situaciones de ocupación de hecho, que se concentra en las viviendas de propiedad privada en su mayor parte correspondientes a la tipología de casas de inquilinatos. Vemos cómo, precisamente, las situaciones de mayor vulnerabilidad habitacional, que se expresan a través de otros indicadores como los niveles más altos de hacinamiento, se constituyen en el tejido edilicio más blando y favorable desde el punto de vista de sus potencialidades arquitectónicas y de intervenciones edilicias como parte de la renovación urbana.

La extendida situación de informalidad del submercado de alquileres populares se suma a un contexto de baja intervención pública hacia estos sectores, reflejada en un

muy bajo acceso al crédito público para la compra en propiedad y la virtual inexistencia de posibilidades de regularización dominal (por ejemplo, en el caso de los propietarios que habitan en viviendas tipo inquilinato – que son sólo 18 casos, un 7% de los propietarios entrevistados– sólo 6, es decir un 2,3% de los propietarios– tuvieron acceso al crédito). Se define así un contexto de abandono hacia el hábitat popular del barrio, dejado “a la deriva” en una coexistencia de situaciones de significativa vulnerabilidad ante el proceso de renovación urbana.

El total de familias que habitan en viviendas consideradas inadecuadas, tal como lo mencionáramos anteriormente, supera el 60%. Este 60% incluye a las familias con mayores posibilidades de ser negativamente afectadas por el proceso de renovación, es decir, que presentan mayor riesgo de expulsión, por el aumento de los precios del suelo en la zona y el alza concomitante de los valores de los alquileres en el ámbito de la habitación popular. La expulsión puede verificarse por la no renovación de los contratos de alquiler, el desalojo de las casas o predios que ocupan, la finalización de situaciones de alquiler informal (sin contrato). No obstante, podría ocurrir que, debido a los procesos de movilidad social descendente experimentados en las últimas décadas, vivieran en otros tipos de vivienda no incorporados a nuestra clasificación, hogares con menores ingresos aún y, quizás también, afectadas por el riesgo de desalojo. Esto introduce un sesgo que resulta pertinente explicitar.

En su conjunto, los niveles de vulnerabilidad detectados, hablan de la posibilidad y necesidad de intervención de políticas que debieran atender estas características socio-económicas, de empleo y habitacionales desde la concepción misma de su planificación y ejecución, para potenciar los recursos y capacidades de las familias, si se quieren desarrollar criterios de radicación o posibilitar el arraigo de la población pre-existente junto con el proceso de renovación.

Nuestro diagnóstico comienza a explorar en una dirección que da cuenta, por los hallazgos aún incipientes, de que las políticas debieran detectar y diagnosticar la existencia y las formas en que se inter-

vinculan los distintos niveles de criticidad o vulnerabilidad para permitir diseñar estrategias de acción de tipo integral, y en consecuencia tomar en cuenta, en serio, estas situaciones diferenciales. Esto sería combinar criterios universalistas con criterios de focalización y redefinir el sentido del “para todos”, según la “necesidad específica”.

Por último, nuestro abordaje respecto de la trama de comedores barriales muestra cómo los mismos juegan un papel significativo para complementar recursos entre aquellos hogares en situación de mayor vulnerabilidad. Al mismo tiempo, parecieran jugar otro papel latente, ligado con una forma de hacer política – la que dice separar lo “social” de lo “político” para reunirlo, no obstante, en la figura del puntero o referente bajo una modalidad que inhibe el desarrollo de organización social y tiende a la subordinación y naturalización de las condiciones que pueden conducir a la expulsión de estas familias.

Otras experiencias de renovación urbana europeas, estadounidenses y canadienses plantean interrogantes en torno a cuáles son las alternativas que tienen los antiguos habitantes de la zona para poder resistir a su desplazamiento por parte de sectores con ingresos más altos, así como también acerca de cuáles son las posibilidades para los sectores de pocos recursos de acceder a entornos rehabilitados (en tanto que ello supone el aumento general del valor de las viviendas en el barrio, que termina incidiendo en forma decisiva sobre su posibilidad de permanencia).

En el discurso oficial se habla de integrar la ciudad a la ribera, de recuperar espacios públicos para los porteños, ¿para quienes y cómo? Si hoy, en el barrio de la Boca, una parte de la población no está siendo tomada en cuenta en su posibilidad de seguir viviendo allí.

Bibliografía.

GARREAU, Joel. (1992) *Edge Cities. Life on the New Frontier*. Anchor Books, New York.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (1998). “Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires. Elementos de diagnóstico”. Documento de Trabajo. Se-

cretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente.

INDEC (1984) *La pobreza en Argentina*. Buenos Aires

INDEC. (1995). SÍNTESIS Nro. 3. "Situación y evolución social".

LEES, Loretta (1994) "Gentrification in London and New York: An Atlantic Gap?" En *URBAN STUDIES*, Vol. 9, Nro. 2.

LEY, David. (1996) *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press, New York.

MINUJIN y VINOCUR: (1989) "¿Quiénes son los pobres?" Documento de Trabajo N.10. INDEC, Buenos Aires.

RECUP BOCA-Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (1987). *La Boca. Una carta de desarrollo social y urbano del barrio*. MCBA, Buenos Aires.

SASSEN Saskia (1991). *The Global City*. Princeton University Press .

SMITH, Neil (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City* Roudledge. New York. (1976).*

Resumen

El objetivo de este artículo es describir y analizar el proceso de renovación urbana que tiene lugar en La Boca, un barrio localizado en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires, y examinar las características de la población de ingresos medios bajos y bajos que vive en el barrio y comienza a sufrir las consecuencias de las transformaciones. En particular, interesa explicitar las características de esta población y cuáles son los aspectos que la tornan más vulnerable ante este proceso.*