

---

**“El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca  
(Buenos Aires).  
Vulnerabilidad y organización social”  
(versión preeliminar)**

Por Lanzetta, Máximo y Martín, Lucas G.

- Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de  
Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Argentina -

“Prepared for delivery at the 2001 meeting of the Latin  
American Studies Association, Washington DC, September 6-8,  
2001”

# **“El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). Vulnerabilidad y organización social”**

Prepared for delivery at the 2001 meeting of the Latin American Studies Association,  
Washington DC, September 6-8, 2001.

Por Lanzetta, Máximo y Martín, Lucas G.  
Instituto de Investigaciones Gino Germani,  
Universidad de Buenos Aires

“- *¿Se puede estacionar acá?*  
- *¡Claro que se puede! Esto es La Boca: todo se puede*”. (diálogo entre un cuidador de autos y un aficionado del fútbol en una parte de Vuelta de Rocha, un domingo de partido entre los clásicos rivales Boca Juniors y River Plate)

## **Introducción y planteo**

El presente documento de trabajo<sup>1</sup> propone examinar el proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). El objetivo primordial es dar cuenta de si estamos frente a un proceso de *gentrificación*. El hecho de que se trate de un proceso en curso nos presenta un desafío tanto teórico como metodológico y empírico. En efecto, la mayor parte de los estudios sobre *gentrificación* suelen versar acerca de procesos concluidos (Smith., 1996; Scarpaci, 1998). Los análisis son *ex post factum*. Quizá este motivo haya generado que nuestras reflexiones estén siempre encabezadas por preguntas antes que por títulos asertivos que auguren conclusiones.

A pesar de esta limitación tomaremos para nuestro análisis tres dimensiones utilizadas en la bibliografía sobre *gentrificación* definidas por la escala de las configuraciones y procesos que conforman el contexto del caso a estudiar: el contexto barrial, el contexto urbano-regional y el contexto nacional (los dos últimos serán desarrollados conjuntamente). Entre las variables a que dedicaremos un análisis detenido, se trata de aquellas que nos ayuden a comprender los procesos particulares que tienen lugar en el barrio de La Boca: la vulnerabilidad de los vecinos de menores ingresos; la trama organizacional del barrio; y las tendencias incipientes en el mercado del inmobiliario.

En este marco, seguiremos el siguiente orden en nuestro desarrollo. Primero (sección I), haremos una descripción del barrio con el fin de indagar si contiene en sí una potencialidad de *gentrificación*. En un segundo momento (sección II), nos ocuparemos del contexto metropolitano y nacional, para contar con un contexto mayor a partir del cual emprender la comprensión de nuestro caso así como para intentar dar cuenta de procesos y tendencias más generales que puedan promover la *gentrificación* de La Boca. La tercera sección es la central y está dedicada a los procesos y tendencias actuales del barrio. Nos dedicaremos allí a analizar tres dimensiones que son elementales para nuestra investigación: la vulnerabilidad de los vecinos frente a un posible proceso de desplazamiento; y las tendencias en el mercado inmobiliario; y el estado de la trama organizacional. En cuarto lugar (cuarto apartado),

---

<sup>1</sup> Los resultados presentados aquí son fruto del trabajo de un equipo mayor que trabaja en el marco del proyecto UBACyT TS49 en el Área de Estudios Urbanos del Instituto Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires. Este proyecto está dirigido por la Dra. Hilda Herzer.

analizaremos si existen hoy en La Boca algunas de las consecuencias propias de los procesos de gentrificación. Por último, en las conclusiones, recapitularemos sobre las conclusiones parciales de cada sección para intentar dar una mirada global respecto de las transformaciones que están ocurriendo en el barrio de La Boca.

### **I. El barrio de La Boca: ¿un barrio con potencialidad de gentrificación?**

El barrio de La Boca desde su origen y por mucho tiempo se caracterizó por un alto porcentaje de población obrera e inmigrante de Europa. El suelo inhóspito y las recurrentes inundaciones por crecidas del Riachuelo obligaron a un tipo de construcción precaria de la vivienda: en chapa y madera. Los restos de la pintura que se usaba para los barcos que varaban en el puerto de La Boca sirvieron para dar el colorido que siempre caracterizó al barrio y que el pintor Quinquela Martín supo representar y popularizar en sus cuadros.

A partir de 1947 se registra un éxodo sostenido que alcanza hacia 1991 al 40% de la población del barrio (respecto del tope al que llegó en 1914). La decadencia económica y social corre paralela a la del país pero particularmente se acentúa en el barrio a partir de la década del 70 por el cierre de su puerto y, con él, de gran parte de las actividades que le eran subsidiarias (navieras, textiles y alimenticias). En la década del '80 se agudiza el decrecimiento de la actividad comercial y de servicios ocasionando el aumento de la desocupación. Paralelamente, entre los propietarios y ocupantes e inquilinos de los conventillos, se prolonga en el tiempo una contradicción social en torno de la apropiación del espacio urbano que, sin embargo, no deviene en conflicto o antagonismo (Herzer et al., 1999; Lacarrieu, 1992).

En este contexto, en 1996 comienza un proceso de mayor inversión pública por parte del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires (GCBA). Este ejecuta algunas obras concretas en el barrio ("Buenos Aires y el río", "Area Sur" y obras de "Saneamiento de la cuenca Matanza-Riachuelo"). La construcción de defensas costeras sobre el Riachuelo en el barrio de la Boca, junto a la parquización del área, desarrolladas ambas con base en inversión pública, tienen como objetivo mitigar las consecuencias de las inundaciones recurrentes por sudestadas, así como contribuir a la recuperación del entorno barrial. De este modo, se crean las condiciones para atraer la inversión privada, centrándose principalmente en la zona de Vuelta de Rocha y Caminito.

Esta renovación del paisaje de un sector de La Boca, sumado a la cercanía del centro y a la accesibilidad a vías rápidas, conduce a la pregunta respecto de un posible desplazamiento de los grupos de menores ingresos, una *gentrification*<sup>2</sup>. Una encuesta realizada entre los meses de octubre y noviembre de 1998 a 449 jefes de hogar de sectores populares del barrio reveló que hay un alto grado de vulnerabilidad ocupacional y de pobreza estructural (con un 74% de los encuestados que presentan algún indicador de NBI) de esos hogares (Herzer et. al., 1999 y 2000).

En resumen, el barrio de La Boca parece cumplir con varias de las condiciones que pueden hacer posible un proceso de gentrificación (Beauregard, 1990; Kennedy y Leonard, Smith). En primer lugar, su localización cercana al centro de la ciudad capital del país, donde se concentran los servicios avanzados y la actividades de gestión y control (Sassen, Ciccolella), y la conexión vial rápida con el Area Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Esta accesibilidad tiene proyectada su ampliación con el corredor Retiro-Puerto Madero-Vuelta de Rocha. En

---

<sup>2</sup> El concepto de 'gentrification', usado por primera vez por Ruth Glass (1964), se refiere a los procesos de renovación urbana, que se caracterizan por una triple transformación del espacio urbano: 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).

segundo término, La Boca sufrió durante décadas un proceso de degradación y desinversión fruto de la pérdida de su rol funcional y en el marco de la desindustrialización nacional (Zukin, 1989). Un tercer factor está dado el alto número de inquilinos: según los datos censales de 1991 (INDEC, 1997) el distrito escolar al que pertenece La Boca (el IV<sup>o3</sup>) es el de mayor porcentaje de inquilinos de la Capital Federal con un 36% y mayor número de hogares en casas de inquilinato, con 19, 5%. Estos valores contrastan con los de la totalidad de la ciudad de Buenos Aires, cuyos porcentajes en los mismos indicadores son, respectivamente, 21,4% y 2,7%. El distrito IV también se destaca por el porcentaje de casas de inquilinatos y hoteles o pensiones (9,2% frente al 1,2% para todo Buenos Aires) y de viviendas precarias (21% vis à vis el 4,2% del Buenos Aires y no incluyendo en la cuenta los hoteles o pensiones, pero sí los inquilinatos).

Vinculado a estos rasgos de degradación de un barrio central, se agrega una cuarta característica: el bajo valor inmobiliario comparado con el resto de la ciudad. El metro cuadrado (m2) construido en el barrio tiene un valor promedio de \$ 500, la mitad del promedio para toda la Capital Federal (\$ 1000)<sup>4</sup>. La misma relación se observa en el valor del suelo: \$ 200 el m2 para La Boca vis à vis \$ 500 el m2 para toda la ciudad de Buenos Aires (ver sección III).

Por último, al igual que en otros casos similares (Smith, 1996: 145; Kennedy y Leonard, 2001), el barrio ha sufrido en el largo plazo una disminución continuada de su población correlativa a la disminución de fuentes de trabajo producto de la pérdida del puerto y del cierre de fábricas.

**Tabla 1. Barrio de La Boca. Evolución de la población total y extranjeros.**

Años	Cantidad de habitantes
1869	4.382
1895	38.164
1914	76.000
1947	75.888
1960	68.462
1980	49.624
1991	46.277
1999	44.383*
2000	44.159*

(\*) Los datos para los años 1999 y 2000 están contruïdos con base en las progresiones del INDEC para el distrito IV y basadas en el último censo (1991). Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda (1869, 1895, 1914, 1947, 1960, 1980, 1991); INDEC, 1997.

Sin duda, debe admitirse que otras de las características que la literatura observa en los barrios con condiciones para la gentrificación tienen menor (o ninguna) importancia en La Boca. Así, por ejemplo, si bien La Boca posee cierta heterogeneidad en sus construcciones, no se caracteriza por su alto valor arquitectónico. En el mejor de los casos, la calidad en las construcciones predomina en los galpones, depósitos y almacenes navales, mientras que en la parte residencial se destaca, por el contrario, la precariedad de los “conventillos”. En segundo lugar, los patrones de preferencia de los sectores de ingresos medios y medios altos al

<sup>3</sup> El distrito escolar IV está compuesto por los barrios de La Boca, Barracas, San Telmo y parte de Montserrat.

<sup>4</sup> Estos datos surgen de las entrevistas realizadas en el marco del proyecto UBACyT TS49 a los actores inmobiliarios del barrio.

momento de elegir la residencia, quizá no incluyan aún a La Boca, sino que aún tienen otras opciones antes. Maristella Svampa (2000) habla de “proceso de suburbanización de algunos grupos medios y medios altos” en los 90 y en la actualidad a partir del auge de las urbanizaciones cerradas. Este proceso estaría definido por opciones residenciales que persiguen una mejor calidad de vida y, sobre todo, mayor seguridad. Años atrás (1993) Horacio Torres se refería a de una “suburbanización de las elites”. En el mismo sentido Ward (1998) aporta evidencia para las ciudades latinoamericanas (México y Quito, en particular), señalando que allí los barrios centrales son inhóspitos y poco atractivos como para que los sectores de ingresos medios y medios altos fijen allí sus residencias. Frente a este panorama, este autor apunta a que en las ciudades de América Latina predomina un proceso de gentrificación comercial, antes que residencial.

En cualquier caso, tenemos frente a nosotros un proceso rehabilitación urbana y de urbanización de la ribera en un barrio con ciertas condiciones iniciales que lo exponen a un posible proceso de desplazamiento y gentrificación.

## **II. El contexto nacional y urbano-regional: ¿Se presentan tendencias que lleven a gentrificar a La Boca?**

La crisis de las instituciones políticas que caracterizó a la Argentina en la segunda mitad del siglo XX tuvo su ápice de violencia en los años 70. Es entonces cuando comienza la caída un modelo de estado que se prolongará hasta convertirse en la caída de una matriz societal en los 90: el “modelo estado-céntrico” deja su lugar a la “sociedad de mercado” (Cavarozzi, 1997: 96-99, 116, 120-129). La privatización de las empresas del Estado, la reducción del gasto público, la desregulación de la economía y la apertura comercial, junto a otras políticas del mismo tenor, conformaron un “paquete” que venía a aplicar el llamado “Consenso de Washington”.

Sin embargo, esta nueva matriz fue en verdad una novedosa variante del capitalismo asistido. En efecto, el Estado cumplió un rol fundamental al otorgar condiciones de mercado monopólicas u oligopólicas a los cada vez más concentrados grupos económicos (Cavarozzi, 1997: 134).

En este marco, podemos comprender el nuevo papel del Estado, incluido su nivel local, como fruto de una desestatización económica, social y política, pero también desestatización “selectiva”. En efecto, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), con una reciente autonomía respecto del gobierno Federal (hasta 1996 el intendente de la ciudad era designado por el presidente de la Nación), es el principal actor en la *renovación* del barrio de La Boca. ¿Puede constituirse además como el principal actor de un proceso de *gentrificación*? Sin duda las obras de contención de inundaciones son tanto una mejora sustancial para el barrio como un factor que puede inducir la invasión de sectores de mayores ingresos y el desplazamiento de los actuales residentes.

Paralelamente, el proceso de globalización tiene un efecto particular sobre el territorio: “La ciudad tiende a ser reacondicionada en función de la lógica del consumo y de los *servicios avanzados*. Declinan en cambio su rol industrial y de ámbito vivencial, de encuentro y de sociabilidad, a la vez que se incrementa su función como espacio de valorización del capital, como *locus* de competitividad” (Ciccolella, 1999: 7; Sassen, 1999).

Nuevos procesos se dan y transforman el territorio. En Buenos Aires se da una densificación del área central (en particular, en la zona Puerto Madero) y un efecto derrame hacia el sur (San Telmo, Montserrat y La Boca) y el norte (proyecto Retiro) (Ciccolella, 1999: 17; Herzer et al., 2000 y 2001).

En efecto, el proceso de renovación urbana que se desarrolla en Buenos Aires a partir de los '90, forma parte de un plan más amplio y de 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 (Herzer et al., 2001).

A lo largo de esta década, se construyeron además las obras viales que complementan la transformación del paisaje urbano, conectando a través de autopistas el área central con la región metropolitana, el centro con los bordes y, en perspectiva regional, con otras Mercociudades<sup>5</sup>. 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 algunos de sus habitantes, que se expresan en el precio de los inmuebles. En estos procesos, el gobierno nacional y el de la ciudad han jugado, entonces, un papel relevante (Herzer et al., 2001; Ciccolella, 1999). Esto suele caracterizar los procesos de gentrificación (Beauregard, 1990), sobre todo en América Latina (Scarpaci, 1998; Ward, 1998; Di Virgilio, 2000).

En este sentido, podemos observar una tendencia ascendente en el gasto público destinado a obras de infraestructura para el distrito IV:

**Tabla 2. Distribución del Gasto Público, 1988-1997. Montos en miles**

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	TOTAL
Distrito IV	8,146 5,8%	1,696 1,9%	1,806 2%	4,478 2,3%	10,709 7,9%	14,101 <b>12,3%</b>	10,178 7,1%	8,987 6,1%	18,420 <b>11,69</b>	17,562 <b>15,4%</b>	96,073 (7,2%)
TOTAL CIUDAD	139 (100%)	87 (100%)	89 (100%)	194 (100%)	134 (100%)	114 (100%)	142 (100%)	148 (100)	158 (100)	114 (100%)	1319 (100%).

Fuente: Plan Urbano Ambiental del GCBA (pág 175).

### III. Los procesos en marcha en La Boca: ¿Gentrificación, gentrificaciones, o qué proceso?

**Vulnerabilidad.** La pregunta sobre la gentrificación implica la necesidad de análisis de la situación de los hogares potencialmente desplazables, las tendencias en el mercado inmobiliario y la capacidad de organización de los vecinos del barrio. Veremos entonces, en primer término, la vulnerabilidad que tales sectores presentan ante la posibilidad de dicho proceso; luego nos dedicaremos a describir el mercado inmobiliario; por último, analizaremos el entramado organizacional del barrio. Como dijimos, en el barrio de La Boca predomina un tipo de vivienda colectiva denominada inquilinato o conventillo. Para comprender los procesos sociales y urbanos en el barrio y, particularmente, el problema de la situación habitacional, es menester entonces explayarnos un poco más en su descripción. Según la categorización del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), una casa de inquilinato es una “vivienda con salida independiente al exterior construída o modelada deliberadamente para que tenga varios cuartos con salida a uno o más espacios de uso común. Algunas formas son conocidas como conventillos” (INDEC, 1997: 39). Sin embargo, necesitamos una descripción más detallada para que podamos captar una imagen completa de cómo son esas viviendas.

<sup>5</sup> Se trata de la red de ciudades de más de 500.000 habitantes que integran el MERCOSUR.

En estos lugares las paredes externas son de chapa acalanda; son muy pocas aquellas en madera a causa de los incendios. La puerta de entrada puede ser de madera o de chapa. En general, en la entrada uno se enfrenta con varios y timbres que, a alturas dispares, están instalados en el umbral de la puerta. Ellos son diferentes entre sí: unos viejos, otros nuevos; blancos, negros, plateados; cuadrados o circulares. Para entrar es necesario subir o bajar, según el caso, uno o varios escalones. Todo el conventillo puede estar varios decímetros bajo el nivel de la vereda, característica que los hace fácilmente inundables. De inmediato, estaremos o bien en el patio o bien en un pasillo que conduce al patio (en efecto, los patios pueden estar a la entrada o en el centro de los inquilinatos). Indefectiblemente, las paredes del patio o del pasillo tendrán cierto grado de deterioro. El primer metro de las paredes, está revestido con material, nunca pintado. Las inundaciones parecen explicar este refuerzo gris.

El patio con desniveles es, en general, de cemento o baldosas viejas y rotas. Desde allí, como bien describe el INDEC, pueden observarse todas las piezas. Estas son homogéneas tanto las de la planta baja como las que están en los pisos superiores (existen hasta tres pisos). Se diferencian en algo: las de planta baja han sido siempre menos seguras frente a las inundaciones; las de los pisos más altos, en cambio, tienen su inseguridad en las escaleras precarias. Estas tienen una estructura de metal (caño); sus escalones, a veces rotos, a veces ausentes, suelen ser de madera podrida; algunos tramos carecen de baranda o, peor aún, tienen barandas demasiado deterioradas, sueltas. Los niños, sin embargo, parecen haber adquirido las habilidades para cruzarlas, jugar o sentarse en ellas a mirar. Los pasillos de la parte alta en el mejor de los casos son de material (algunas escaleras también lo son); en el peor, de la misma madera podrida y rota y floja con que están hechos los peldaños de las escaleras.

Las puertas de cada una de las piezas casi siempre son de madera. Suelen tener vidrios. Las piezas son pequeñas, con piso de madera, baldosa o material (esto, en particular, en la planta baja). El estado de las paredes y del piso varía según el cuidado que le den sus habitantes. A veces una pieza en buen estado, pintada, arreglada y cuidada, contrasta con un patio abandonado, deteriorado y sucio; a veces no.

La situación de tenencia así como la estabilidad laboral y el ingreso nos pueden dar un panorama de la situación de vulnerabilidad de este universo de viviendas deficitarias. En efecto, de una encuesta realizada por nuestro equipo de investigación surge que de los 494 hogares (de sectores populares) que integran la muestra, 60,3% habitan viviendas deficitarias, esto es, casas de inquilinato, villa miseria o cuarto de hotel/pensión. El siguiente cuadro toma sólo a aquellos hogares que habitan vivienda deficitarias (n=298), para ver la vulnerabilidad de ese grupo.

**Tabla 3. situación de tenencia en viviendas deficitarias según estabilidad laboral e ingreso**

	ingreso familiar	situación de tenencia		
		propietario de la vivienda y el terreno	formas precarias de tenencia*	ocupantes en relación de dependencia o por cesión o préstamo
inactivo	hasta \$ 600	(5)* <b>21,7%</b>	(31) <b>12,3%</b>	(1) <b>8,3%</b>
	\$ 601 y más	(1) 4,3%	(5) 1,9%	-
	sin ingresos	-	(5) 1,9%	-
	No hay dato	-	-	-
Inestable o	hasta \$ 600	(5) <b>21,7%</b>	(37) <b>14,6%</b>	(4) <b>33,3%</b>

temporario	\$ 601 y más	-	(7) 2,7%	-
	sin ingresos	-	(4) 1,6%	-
	No hay dato	-	(6) 2,4%	-
Estable	hasta \$ 600	(4) <b>17,3%</b>	(98) <b>38,8%</b>	(4) <b>33,3%</b>
	\$ 601 y más	(5) 21,7%	(55) 21,8%	(2) 16,6%
	sin ingresos	-	(2) 0,8%	-
	No hay dato	(3) 13%	-	(1) 8,3%
	Total	(23) 100%	(252) 100%	(12) 100%

(\*) Entre paréntesis se encuentran las frecuencias.

Dado que el 60% de la muestra está constituida por inquilinos y que esta situación de tenencia es una de las consideradas precarias, las mayores frecuencias se concentran en la columna central. Interesa observar, por otra parte, que los tipos de tenencia precaria y de ocupación (a excepción de los ocupantes de hecho, cuya categoría corresponde a las formas precarias de tenencia), se mantienen aun para los trabajos estables, quizá influidos por los bajos salarios. El cuadro deja entrever la concentración de pobreza por ingreso cualquiera de los casos de tenencia en viviendas deficitarias. Asimismo puede observarse que los hogares sin ingresos se concentran en las formas precarias de tenencia.

Los cuadros siguientes muestran que los jefes inactivos y los que tienen trabajos inestables son los que tienen comparativamente ingresos más bajos. Esto plantea la existencia de un grupo netamente vulnerable por su ingreso e inestabilidad. El hecho de habitar en viviendas deficitarias agrava la situación de vulnerabilidad para ese grupo.

**Tabla 4. Estabilidad laboral e ingreso familiar de hogares en viviendas deficitarias**

Ingreso familiar	Estabilidad laboral		
	estable	Inestable o temporario	inactivo
Hasta 600	56,7%	<b>73,0%</b>	<b>74,5%</b>
601 y más	<b>34,4%</b>	11,1%	11,8%
Sin ingreso	1,1%	<b>6,3%</b>	9,8%
No hay dato	7,8%	9,5%	3,9
Totales	100%	100%	100%

**Tabla 5. Estabilidad laboral e ingreso familiar de hogares en viviendas no deficitarias**

Ingreso familiar	Estabilidad laboral		
	estable	Inestable o temporario	inactivo
Hasta 600	30,7%	<b>61,1%</b>	<b>70,7%</b>
601 y más	<b>59,1%</b>	27,8%	24,4%
Sin ingreso	-	-	2,4%
No hay dato	10,2%	11,1%	2,4%
Totales	100%	100%	100%



**Variaciones en el precio de los inmuebles.** Un avance del estudio del precio de los inmuebles en La Boca indica la presencia de tres mercados diferenciados: viviendas, comercios y galpones, afectados por el proceso de renovación.

En el caso de las viviendas, aumenta su precio (un 50 %) entre 1991 y 1996, cuando comienza a ser visible la construcción del sistema de defensa costera. Este aumento está influido por el auge del mercado inmobiliario a partir de 1996, con la reaparición de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda. En 1996 aumenta significativamente la oferta (hay un 66 % más de avisos respecto a 1991) y la demanda se descompone en dos sectores: los compradores directos que buscan PH de 1 a 3 ambientes, lo cual compensa un alquiler y reduce costos de expensas; 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 defensas se inaugura a fines de 1998 pero su incidencia en el mercado de vivienda se trasluce a partir de 1999, cuando las primeras sudestadas confirman su eficacia y se observa un aumento del 10 % en los precios de las viviendas.

La situación presenta variaciones significativas según el tipo de inmueble y de áreas dentro del barrio: mientras que el precio efectivo de transacción del m<sup>2</sup> oscila entre u\$s 500 y 600, existen departamentos nuevos cuyo precio es cercano a los u\$s 1000 por m<sup>2</sup>. Si bien entre 1991 y 1999 el precio de las viviendas ha aumentado, el mismo resulta bajo dentro del mercado de vivienda de la ciudad de Buenos Aires, cuya media ronda los u\$s 1.000 por m<sup>2</sup>.

Algunos factores ambientales como la contaminación del Riachuelo (y el olor que expide), el alto tránsito de camiones y el deterioro edilicio y de las condiciones sociales de buena parte de los habitantes, tienden a mantener bajos los precios en el mercado residencial. En La Boca se pueden diferenciar tres tipos de zonas residenciales contiguas: un área con mejor dinámica inmobiliaria –lindera a Barracas–; otra con cierto nivel de deterioro edilicio y social –en el centro del barrio–; y una tercera con alto grado deterioro.

El precio de los inmuebles de inquilinato no ha sufrido grandes variaciones<sup>6</sup>; no obstante, se indica que sus propietarios constituyen un grupo concentrado que espera una valorización del suelo. Algunos de éstos han salido a la venta a partir de 1996. Mientras tanto, los inquilinatos como negocio (de alquiler) parecen estar en crisis por la disminución de los alquileres y los problemas para cobrar, dado el deterioro de las condiciones socio-ocupacionales de los habitantes.

El mercado de inmuebles comerciales es el más afectado por el proceso de valorización. Mientras que las calles clásicamente comerciales decaen, emerge una nueva área comercial en el sector de mayor movimiento turístico cultural: Caminito-Vuelta de Rocha. Allí, el sistema de defensa costera tiene además una funcionalidad turística, a diferencia de casi todo el resto de la obra, destinada básicamente a uso de muelle fluvial.

Se produce un proceso de diferenciación muy marcado en el sector comercial: en el renovado sector turístico los alquileres son 8 veces más caros y aun así se alquilan con rapidez a diferencia de otros sectores más deteriorados donde los locales pueden estar meses o años en oferta sin concretar la operación. El área Caminito-Vuelta de Rocha funciona así como un área comercial asociada al turismo.

---

<sup>6</sup> El precio de mercado de un inquilinato que cuenta con cerca de 10 unidades de alquiler, oscila entre u\$s 60.000 y u\$s 80.000; menos de lo que puede costar un departamento de 4 ambientes.

Si bien el mercado de galpones mantiene su dinámica histórica, asociada ahora a las empresas de transporte, los depósitos y algunas areneras, el fin del riesgo de inundabilidad ha triplicado su precio.

En suma, el proceso de renovación ha tenido impacto sobre el mercado de galpones, y uno diferencial en el sector comercial. En el caso de la vivienda, se percibe un lento y persistente proceso de valorización; que, combinado con la crisis social, cuestiona la posibilidad de los actuales habitantes de permanecer en el barrio.

Por último, es menester aclarar que, si bien se trata de tendencias locales firmes (según datos para los años 1994, 1996 y 1999<sup>7</sup>), en los últimos dos años (2000 y 2001) el mercado inmobiliario ha sufrido los efectos de la recesión reinante a nivel nacional. Sin embargo, permanece también una diferenciación entre zonas de mayor o menor valor en el barrio (ver ANEXO).

**Organizaciones sociales.** El entramado organizacional del Barrio de La Boca es rico tanto en su extensión como en su diversidad. Sin embargo, la encuesta realizada en los meses de noviembre y diciembre de 2000 revela que solo el 17% de los jefes de los hogares más relegados del barrio participa en alguna asociación. La cifra se reduce a un 15% si se excluyen los casos en que se tiene una participación en una organización externa al barrio.

Por distintas razones se destacan cuatro tipos de organizaciones. Los comedores, por su función de complemento alimentario y su proliferación en el barrio durante los últimos años. Las organizaciones “tradicionales” del barrio, por su longevidad (entre 50 y 130 años de existencia) y por ser una red fuerte y con rica en recursos. Comprende mutuales, ateneos culturales, clubes e incluso bomberos, y es el principal interlocutor del gobierno local. Las organizaciones reivindicativas comunitarias, por su doble finalidad de asistencia social y movilización por “condiciones de vida más justas”; también han proliferado en el barrio, en particular a partir de la acción de jóvenes activistas políticos, residentes y no residentes. Las organizaciones reivindicativas de lucha por la vivienda, cuyo fin es tan preciso como importante en el contexto de renovación urbana.

**1. Comedores comunitarios infantiles.** Los comedores constituyen un punto de intersección entre algunas acotadas políticas sociales del gobierno de la ciudad, los esfuerzos voluntaristas de sus responsables y acciones clientelares de partidos políticos (sea como acción estratégica o como *habitus* o práctica rutinaria naturalizada). La concurrencia de estas tres variables implica un condicionamiento en términos de autonomía relativa. Paralelamente, tampoco integran una red comunitaria de organizaciones que pudiera fortalecer su accionar.

Los dirigentes de los comedores tienen una doble postura en el contexto de la renovación: favorable respecto de la contención de las inundaciones y crítica respecto de su orientación predominantemente turística y estética. No se percibe, sin embargo, riesgo alguno de posible proceso de desalojos o de desplazamiento físicos y de consumo (salvo porque el turismo es visto casi como único beneficiario).

Además, la relación existente entre algunos líderes de los comedores y los partidos políticos, que en su mayoría no incluyen el tema de la renovación en su agenda de discusión sobre la ciudad, parece limitar tanto la elaboración de una postura crítica como también la

---

<sup>7</sup> El dato está construido con base en un seguimiento de avisos clasificados en diarios de la Capital Federal para los años 1994, 1996, 1999, 2000 y 2001, y en entrevistas a agentes inmobiliarios locales.

posibilidad de percibir el riesgo de desalojo, que podrían sufrir los beneficiarios de sus comedores.

En todo caso, la personalización de estas organizaciones y la urgencia de las preocupaciones definidas por su función estrictamente alimentaria, no sólo limitan la articulación de un discurso acerca de la renovación sino toda otra forma de politización organizada y participativa.

**2. Organizaciones tradicionales.** A pesar de su heterogeneidad, las organizaciones de este grupo tienen como factor común la reivindicación de una tradición histórico-cultural típica de La Boca, vinculada a la longevidad de la institución. Por este motivo, es en el seno de este grupo donde predomina la cuestión de la identidad barrial. Asimismo, internamente, existe un conflicto que divide a la red en dos facciones y en él se pone en juego la valoración de las transformaciones que ocurren en el barrio.

Como vimos al principio (sección I), La Boca no sólo ha trascendido por sus colores, sino porque esos colores son de restos de pintura de los barcos, utilizados para pintar las casas pobres de las familias de obreros que residían en el barrio. Es decir, en el origen de la identidad del barrio podemos reconocer una *conjunción* de un elemento *estético* y un elemento *social*. Sin embargo, en el discurso de los líderes de estas organizaciones prevalece la dimensión *estética* de la identidad (en términos de patrimonio histórico-cultural), soslayando así la dimensión *social* que siempre colaboró a caracterizarla. De esta forma, la disputa se define, en los términos de los propios actores, como la oposición “preservacionismo” vs. “progresismo”:

...”nuestro punto de vista **preservacionista** de la tradición y de la identidad del barrio (...) de repente, los que vivimos en el barrio nos encontramos con adefesios que no tienen nada que ver con nuestra identidad. El más reciente de estos adefesios es la plaza contigua a la calle Caminito. (...)

Somos los ‘enemigos del **progreso**’ (...) Así atacan a toda la gente que trabaja, digamos, para conservar la identidad de un lugar”... (David, “preservacionista”)

...”pone palos en la rueda, ¿no? Él dice que quiere devolverle todo el [patrimonio] histórico, esa gente no puede vivir más en un conventillo, hermano. Por qué no se va él a vivir en un conventillo” (Walter, “progresista”)

Estas posturas redefinen a su manera las dos dimensiones identitarias mencionadas. Veamos.

*Dimensión estética.* Desde la mirada del “**preservacionismo**”, las obras de renovación no respetan el patrimonio cultural de La Boca. El barrio parecería dejar de ser lo que era transformándose en una Boca “for export” que exagera el tradicional colorido de La Boca, hiperboliza los aspectos identitarios y los reúne en el sector Vuelta de Rocha-Caminito, como si en un plano inclinado todos esos aspectos se hubieran acumulado, por su peso, sólo en esa zona. La “otra Boca”, la Boca de “adentro”, se queda sólo con la dimensión social de la identidad que, en virtud de su crudeza actual, es más grave que aquella en la que se basa la idea nostálgica de barrio popular que parece haber definido siempre la identidad boquense.

La perspectiva “**progresista**”<sup>8</sup>, por su parte, constituida por la mayoría de las asociaciones tradicionales, representa el principal consenso para la renovación del barrio. En efecto, para esta visión el hecho destacable es que las obras impiden que La Boca se inunde por las crecientes que las sudestadas provocaran en el Riachuelo. Sin embargo, más allá de este “progreso” elemental, apoyan las obras de renovación en virtud de dos tipos de interés: por un lado, uno ideológico, cuyo objetivo es recuperar la “identidad boquense”, y, por otro, un interés material, según el cual buscan recuperar un rol productivo y el desarrollo comercial, turístico, financiero e inmobiliario, para el barrio.

En este sentido, las esperanzas progresistas tienen la forma de un efecto derrame: el desarrollo de la faceta turística llevaría naturalmente hacia una mejora en la calidad de vida de los habitantes del barrio, o mejor, hacia una mejora de la calidad de los habitantes.

*Dimensión social: gente vieja y gente nueva.* El discurso sobre el aspecto social de la identidad boquense es en cierta medida homogéneo. Hay un elemento en torno al cual giran las interpretaciones y las opiniones: el recambio de vecinos. Las diferentes oleadas de inmigrantes fueron configurando el barrio de distintas maneras.

Ideológicamente, se contraponen la época de la inmigración europea (principios del siglo XX) a un presente de delincuencia y pobreza que coincide con la inmigración de las últimas décadas proveniente en su mayor parte –según la percepción de los actores– de países limítrofes. Por esta razón, existe una nostalgia de aquellos viejos vecinos del barrio que eran “gente de trabajo”, con “códigos”, que más allá de su pobreza mantenían limpios el patio y la casa, que tenía “aspiraciones” de mejoramiento, y cuya buena parte se ha ido de La Boca. Todo lo contrario de la gente nueva: éstos son definidos como delincuentes que no quieren trabajar, usurpan casas y no las limpian ni las mantienen; inmigrantes de los peores. La percepción de este cambio es generalizada. Y, si bien se hacen diferencias dentro del conjunto de “los nuevos” y se admite que pueden ser buenos, la mayoría es “mala”.

El proceso de desindustrialización, la pérdida de obreros y su sustitución por vecinos cuya ocupación principal es la búsqueda de trabajo o, en todo caso, el trabajo informal y ocasional; todo ello configura la realidad nueva de quienes habitan en las viviendas populares del barrio (Herzer et al. 1999 y 2000). La alusión a los inmigrantes de épocas anteriores es una alusión a la Argentina en proceso de industrialización donde las fábricas que había en la Boca y Barracas absorbían la mano de obra del barrio y, por lo tanto, idealiza (e ideologiza) el carácter de vecino boquense.

En resumen, en la percepción de este conjunto de líderes tradicionales (que predomina en el imaginario “progresista”, aunque la postura “preservacionista” no se aparta significativamente de ella), los vecinos que construían una típica identidad boquense son reemplazados por nuevos sectores pobres que nada tienen que ver con ella. Al contrario, siguiendo esta ideología, podría afirmarse que, yéndose esta nueva y mala gente, La Boca podría volver a ser lo que era antes.

En efecto, si los viejos vecinos, “notables”, del barrio debieron irse “al cambiar la situación social”, al degradarse las condiciones del barrio, un nuevo cambio, un re-cambio poblacional, podría devolver a La Boca su carácter romántico-popular idealizado. Esta “re-notabilización” de La Boca es en términos ideológico-identitarios lo que la gentrificación es en términos de renovación urbana. Son dos aspectos analíticos de un mismo proceso. Por lo

---

<sup>8</sup> Mónica Lacarrieu (1994: 61) señala el progreso como discurso del “viejo vecinalismo” y describe su contenido: erradicación de conventillos, recambio de cierta población, inversión, etc., que se articula con el pasado y la solidaridad.

tanto, el movimiento “back to the city”, típico de las gentrificaciones, aquí es una “vuelta al barrio” pero de sectores que ya no son los mismos:

“y acá se está haciendo todo pensando que hay que traer otra gente al barrio” (GI)

“va a venir gente de trabajo” (M).

**Organizaciones reivindicativas.** Organizadas en torno a la lucha contra los desalojos masivos o para realizar tareas sociales como la asistencia alimentaria y el apoyo escolar, estas organizaciones surgen (en su mayoría entre 1995 y 1997) como reacción frente a problemas sociales resultantes de la coyuntura crítica y recesiva que vivía el país.

El tipo de reivindicación permite diferenciar dos tipos: por un lado, el conjunto de organizaciones de reivindicación por la vivienda, cuya parte más importante surge como reacción a una ola de desalojos que se inicia en el año 1996 en La Boca y Barracas<sup>9</sup>; por otro, el resto de las organizaciones reivindicativas que, si bien pueden adherir a la causa por la vivienda, ni su origen ni su función principal nos remiten a ella.

Las organizaciones dedicadas a la lucha por la vivienda y a la gestión de créditos para su obtención son cuatro: la Mutual Esperanza, la Asociación Civil Pro-Techo, la Unión de Familias por la Vivienda Digna (comedor Los Pibes) y la Mutual de Desalojados de La Boca, Barracas y San Telmo. Forman parte de ellas las familias cuyo desalojo es inminente. Esta definición coyuntural, contingente, de la membresía produce grandes variaciones en su composición.

El otro tipo se caracteriza por su heterogeneidad interna y por la juventud que predomina en sus filas. Está constituido por las siguientes organizaciones sociales: la murga Los Amantes de La Boca, el Centro Comunitario Sebastián Kot, el Centro Cultural Navegantes del Sur, la Agrupación Aukaché, la Asociación de Artesanos de Caminito y la Unidad Básica “Los Descamisados” y Biblioteca Popular de La Boca. Estas organizaciones suelen tener como actividad principal la asistencia alimentaria (merienda), el apoyo escolar y talleres de distinto contenido (títeres, murga, periodismo, plástica) y cursos variados (artes marciales).

Por esta razón, los dirigentes de ambos grupos no limitan sus actividades ni a su *organización* ni a su *territorio* (el barrio). Por este motivo encuentran dos caminos para la expansión: por un lado, la articulación en organizaciones de segundo grado o redes; por otro, la articulación extrabarrial en el nivel metropolitano (Capital Federal y AMBA) o nacional, las movilizaciones concretas a nivel nacional o municipal, la coordinación con sindicatos o con organizaciones externas a La Boca, o la misma participación en instancias partidarias que no se circunscriben al territorio de un distrito electoral (por ejemplo, la juventud del Frente Grande).

Ahora bien, la reivindicación se postula como una demanda dirigida a las autoridades (por lo tanto al GCBA, puesto que no existe una instancia barrial de toma de decisiones) y deseosa de conseguir el apoyo de la opinión pública. En este sentido, el contenido de las reivindicaciones no es considerado estrictamente “barrial” (salvo algunos puntuales como la ausencia de colegios secundarios públicos diurnos y de guarderías públicas y el tránsito pesado que circula por las calles internas del barrio provocando rajaduras en las viviendas). El problema de la vivienda y los desalojos, el desempleo, la violencia y el crimen, las adicciones, la alimentación deficitaria de los niños, las deficiencias en la enseñanza primaria

---

<sup>9</sup> La excepción a esta regla es la Mutual Esperanza, que surge a la sombra de un programa de viviendas del Gobierno de Buenos Aires (GBA), denominado RecupBoca.

y las desigualdades sociales en general, no son cuestiones exclusivas de los boquenses ni se definen en relación a ese territorio en particular. Sin duda, las condiciones socioespaciales del barrio son las consecuencias acumuladas de un largo proceso de degradación con características propias, pero esto no se traduce en una reivindicación barrial.

Esto nos conduce a una cuestión esencial para el caso de La Boca: la percepción respecto del proceso de renovación urbana que allí tiene lugar. En primer término, se reconoce que las obras de contención son favorables en la medida de su utilidad para paliar el problema de las inundaciones. Es verdad también que se señala que “son netamente turísticas”, “comerciales”, y no para los vecinos del barrio. Sin embargo, se admite cierta utilidad de la rambla, que, al tener barandas, garantiza mayor seguridad para los niños en los paseos con sus padres y en los ensayos de murgas. Las denuncias de un posible desplazamiento de la población de menores ingresos por causa de la renovación son, aunque vehementes, minoritarias.

En resumen, visto a la luz de los procesos en curso en el barrio el entramado organizacional de La Boca tiene algunas limitaciones. En primer término, es heterogéneo y fragmentado. Comedores, organizaciones tradicionales y organizaciones reivindicativas no suelen tener conexiones entre sí y también sufren divisiones internas. Los diferentes intereses tanto materiales como ideológicos parecen explicar, al menos en parte, esta característica. También el estilo personalizado de muchos liderazgos surge como una variable explicativa. Paralelamente, no existe una percepción que de cuenta de un posible proceso de gentrificación producto de las transformaciones actuales en el barrio. En este sentido, las organizaciones populares han crecido más –salvo en algunos casos del último grupo- por su asistencia social que por su capacidad de resistencia y organización. Los comedores son, en efecto, una nueva forma de organización que se ha extendido en los últimos años en La Boca. Podemos comprender ahora la baja participación en La Boca: el tipo de organización que más se ha desarrollado tiene como requisito de membresía ser niño.

#### **IV. Consecuencias: ¿Existen ya consecuencias de un proceso en curso que podamos llamar gentrificación?**

Dado que existen condiciones iniciales (sección I) y procesos generales (sección II) y particulares (sección III) en marcha, surge la pregunta de si emerge alguna consecuencia típica de los procesos de gentrificación. Al respecto, no se observa aún un desplazamiento residencial de vecinos de ingresos bajos por hogares de ingresos medios y medios-altos.

Las obras de la ribera, la parquización del área y el importante impulso al turismo urbano promovido por el GCBA configuran, sin embargo, una renovación con notables efectos sociales. Si bien el barrio siempre tuvo una actividad turística, a partir de la construcción de la muralla y el paseo costeros se observan nuevos usos. Un museo de vanguardia (PROA), un McDonalds, el restaurant de un reconocido chef internacional, un barco estacionado con negocios para turistas, restaurant y shows de tango, el viejo Teatro de la Ribera y el Museo Quinquela Martín renovados, el paseo Caminito con colores más brillantes y una plaza ampliada y convertida en anfiteatro para obras destinadas al afán tanguero de todo turista que visita La Boca. Todo en la zona de Caminito y Vuelta de Rocha. Un poco más “adentro” del barrio se puede visitar algunos conventillos reacondicionados o la cancha del Club Atlético Boca Juniors, cuyo nuevo museo interactivo es uno de los más avanzados del mundo.

Como se observa en otros casos (Ward, 1998; Scarpaci, 1998; Di Virgilio, 2000), una gentrificación comercial puede preceder a una gentrificación residencial. La Boca presenta un área cuyo florecimiento comercial vinculado al turismo parece orientarse en ese sentido. Los viejos artesanos se quejan de la instalación del barco “Vapor de la Carrera”, que compite con sus productos. Los shows montados desde el Gobierno de la Ciudad en el nuevo anfiteatro restan público e ingresos a los artistas ambulante, que cada vez son más. De manera similar, nuevas formas de consumo, más refinadas, más caras o solamente más nuevas, han crecido en esa parte del barrio.

Hasta dónde y hasta cuándo progresará esta tendencia es una pregunta que permanecerá abierta, al menos mientras dure la fuerte recesión que sufre el país.

## **V. Conclusiones. Gentrificación: ¿“todo se puede” en La Boca?**

A lo largo de estas páginas hemos intentado responder una serie de preguntas para comprobar si en el barrio de La Boca existe un proceso de gentrificación. Estos procesos son de largo plazo y suelen ser estudiados luego de que se han completado. Nuestro caso presenta entonces dos limitaciones: la investigación tiene apenas cuatro años y el proceso aún no se ha definido con claridad para el observador (y, mucho menos, ha culminado). Esto tiene, sin embargo, la virtud de permitirnos pensar independientemente la pluralidad de tendencias y procesos que llevan a la gentrificación.

El barrio posee, en efecto, ciertas condiciones iniciales para un proceso de gentrificación: pobre desde sus orígenes y fuertemente degradado desde los años 70, ubicado cerca del centro y con gran accesibilidad metropolitana, con alto porcentaje de inquilinos, inquilinatos y pobres, La Boca presenta una vulnerabilidad –digamos- estructural para un proceso de ese tipo.

El contexto nacional y urbano, con un estado en retirada selectiva que cumple un rol importante en la extensión del área central así como en la inversión en el barrio, también se orientan en ese sentido. Las organizaciones, por su parte, no parecen percibir este riesgo, y su capacidad organizativa es limitada y fragmentaria.

Así, a pesar de la recesión actual, es posible ver ciertas tendencias de una gentrificación comercial. En efecto, si mantenemos la hipótesis de trabajo de un proceso de gentrificación, deberemos admitir que es una crisis recesiva la que lo frena. Paradójicamente una recesión que golpea a los sectores más vulnerables es el factor que a su vez frena un posible proceso que lleve a su desplazamiento. Como sostenía al cuidador de autos, *todo parece posible en La Boca*.

## Bibliografía

- BEAUREGARD, R. A. (1990) "Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification." *Environment and Planning*. 1990.vol 22, p. 855-874.
- CICCOLELLA, Pablo (1999): "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", *Revista Eure*, vol. xxv, N° 76, pp. 5-27, Santiago de Chile, diciembre.
- DI VIRGILIO, M. M. (2000): "Differences and similarities in processes of urban gentrification in Argentina and the United States", working paper, Department of Sociology, University of Texas at Austin, mimeo.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Regional (2000): *Diagnóstico físico territorial/ Diagnóstico Económico y social*. Serie Diagnósticos Participativos. Buenos Aires.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (2000): *Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires*, Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente, Buenos Aires.
- HERZER, H.; Di Virgilio, M.M.; Lanzetta, M.; Redondo, A. y Rodríguez, M.C. (1999); "Características de la población de un barrio en proceso de renovación: Luces y sombras". En *Revista Realidad Económica*. Instituto Argentino para el Desarrollo Económico. Buenos Aires.
- HERZER, Hilda, María Mercedes Di Virgilio, Máximo Lanzetta, Adriana Redondo, Carla Rodríguez y Lucas Martín (2000): "¿Revalorización de áreas centrales en la ciudad de Buenos Aires? El caso de La Boca", Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, mimeo.
- HERZER, H., Di Virgilio, M.M., Lanzetta, M.; Redondo, A., Rodríguez, C. y Martín, L. (2001) "Transformaciones en el sur de Buenos Aires: Condiciones de los potenciales perdedores. En *Revista de Ciencias Sociales*, n° 19 especial «Sociedad, Ciudades y Territorio», Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República. Montevideo. 2001 (mayo). Pp- 80-94.
- IMORI, Marcela y MARTÍN, Lucas (2000): "Liderazgos en organizaciones y comedores de barrio: el caso de La Boca". Encuentro *Lo urbano en el pensamiento social*. Grupo Urbanósfera e Instituto de Investigaciones Gino Germani, Carrera de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. 29 y 30 de septiembre.
- INDEC (1997): *Situación y evolución social de la Capital Federal*, Síntesis n° 1.
- KENNEDY, M. y LEONARD, P. (2001): "Dealing with neighborhood change. A primer on gentrification and policy choices". [www.brookings.edu/urban](http://www.brookings.edu/urban)
- LACARRIEU, Mónica (1994): "Una Boca con o sin negritos. Diferentes actores en la disputa por la apropiación del espacio barrial", en *Medio Ambiente y Urbanización*, N° 49, Año 13, IIED-AI, Buenos Aires.
- LACARRIEU, Mónica (1995); "Que los conventillos no mueran. Disputas por el espacio barrial". En Grillo, O.; Lacarrieu, M. y Raggio, L.; *Políticas Sociales y Estrategias Habitacionales*, Buenos Aires, Espacio Editorial.
- MAZZEO, Victoria (1998): "Estratificación sociodemográfica de la Ciudad de Buenos Aires en 1991", ponencia presentada en el *Seminario de investigación urbana 'El nuevo milenio y lo urbano'*, IIGG – FCS – UBA, Buenos Aires.
- SASSEN, Saskia (1999): *La ciudad global*, Eudeba, Buenos Aires.



- SMITH, Neil (1996): *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, Routledge, London.
- SVAMPA, Maristella (2000): "Clases medias, segregación espacial y nuevas formas de sociabilidad", Instituto de Ciencias, mimeo.
- TORRES, Horacio A. (1993): *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Serie Difusión 3, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Dirección de Investigaciones, Secretaría de Investigación y Posgrado, Universidad de Buenos Aires, septiembre.
- WARD, Peter (1998): "Whither gentrification? Convergent or divergent trends in Latin American inner-city development". Paper presented at XXI Congress of the Latin American Studies Association. Chicago.
- ZUKIN, S. (1989): *Loft living. Cultural and capital in urban change*, Rutgers University Press, New Jersey.