INSTITUTO DE INVESTIGACIONES GINO GERMANI

VII Jornadas de Jóvenes Investigadores

Eje 6: Espacio Social, Tiempo y Territorio

LOS DE ACÁ Y LOS DE ALLÁ: CONFLICTOS DERIVADOS DE LA OCUPACIÓN DE LA TRAZA DE LA EX-AU3

Autores:

Fernández, Octavio Darío — Facultad de Ciencias Sociales, UBA

Zucco, Nicolás — Facultad de Ciencias Sociales, UBA

LOS DE ACÁ Y LOS DE ALLÁ: CONFLICTOS DERIVADOS DE LA OCUPACIÓN DE LA TRAZA DE LA EX-AU3

Octavio Fernández [(1)], Nicolás Zucco [(2)]

Facultad de Ciencias Sociales – UBA

fa.octavio@gmail.com[(1)] nicolaszucco17@hotmail.com[(2)]

RESUMEN

Durante las últimas décadas se ha producido una intensificación de los problemas de hábitat y vivienda en la Región Metropolitana de Buenos Aires, una de cuyas manifestaciones más habituales son las ocupaciones del espacio público. El caso de la ocupación de la traza de la exau3 es paradigmático en este sentido por las circunstancias que le dieron origen, por su localización central y porque ha producido un cúmulo de relaciones conflictivas entre los diversos actores del espacio urbano: ocupantes, vecinos, Estado, sector inmobiliario. Nos proponemos identificar cuáles fueron estos conflictos en el caso de la exau3, además de preguntarnos por qué se ha dado esta ocupación y qué implica la localización central en este proceso para los ocupantes. Consideramos que la integración socio-espacial en el tejido urbano de la ciudad se vincula fuertemente con la integración social, y trae aparejadas mejoras notorias en la calidad de vida de los sectores populares. Esta afirmación debería plantear un determinado accionar del Estado local para poder garantizar el derecho a la ciudad de los ocupantes. Sin embargo, tomando en consideración las últimas políticas públicas dirigidas a este sector de la traza, concluimos que estas garantías no sólo no se cumplen sino que se verifica un continuo proceso de expulsión a la periferia de las familias ocupantes, y un claro proyecto de reconversión urbana vinculado a intereses inmobiliarios.

PALABRAS CLAVE: Ocupaciones; Derecho a la ciudad; Segregación Espacial; Fragmentación territorial; Hábitat

Introducción

El objetivo del presente trabajo es analizar las tensiones y conflictos derivados del proceso de ocupación de la traza de la ex-AU3. Consideramos que un análisis de este tipo puede iluminar, a un nivel más general, la relación entre las ocupaciones en el espacio público urbano, los actores que defienden determinados intereses frente a estas ocupaciones, y el tipo de conflicto que generan. A tal fin, comenzaremos por describir brevemente el territorio geográfico de estudio para luego pasar al análisis histórico del proceso de ocupación de la traza a la luz de aquellas razones que subyacen a un proceso de ocupación de tierras e inmuebles en el espacio urbano. A continuación, examinaremos las distintas respuestas a esta ocupación, por parte del Estado, del mercado inmobiliario y de los vecinos de la zona, describiendo un entramado de relaciones multidireccionadas que sólo separamos en función de una exposición más ordenada. Finalmente, formularemos algunas conclusiones con respecto a cuál tendría que ser el accionar del Estado frente al fenómeno de la ocupación.

Descripción del área de estudio

Según Prévôt, la región metropolitana de Buenos Aires se divide en dos espacios bien diferenciados: "por un lado la capital, ciudad de clases medias, y por el otro los suburbios donde predomina la pobreza y el desempleo. Si bien la Av. Gral Paz constituye un corte radical en la aglomeración de Buenos Aires, la espacialización de las desigualdades es bastante más compleja"[1]. En este sentido, nuestra área de estudio constituye una muestra de esta complejidad espacial, conteniendo en su interior sectores sociales de distinto nivel socioeconómico. El sector de la traza que analizaremos se encuentra en el barrio de Villa Urquiza, cerca del límite con Belgrano R, Coghlan y Villa Ortuzar. La franja de terrenos ocupados abarca una hilera de 15 manzanas con parcelas que contienen en su mayoría terrenos baldíos y viviendas parcialmente demolidas con un alto nivel de deterioro. En líneas generales, se trata de un área residencial de medios y altos ingresos (sobre todo en la parte más cercana a Belgrano). Sin embargo, puede apreciarse que la hilera correspondiente a la traza presenta unos indicadores de NBI que resultan llamativamente diferentes al resto del área *(ver anexo)*. Los indicadores socioeconómicos por estrato permiten apreciar una clara concentración de población de estratos bajos en una zona donde predominan los estratos medios y medios-altos. Consecuentemente, la presencia de esta "discontinuidad" entre ambos sectores es reflejada en una desvalorización del área cercana a la traza y destacada aún más al comparar esta situación con el particular dinamismo inmobiliario que presenta el resto del barrio.

[1] Prêvot-Schapira, M. Buenos Aires en los años '90: metropolización y desigualdades. *Revista EURE. Vol. XX nº 59*. (2003). Página 2.

Las causas de la ocupación

El proceso de ocupación de la traza de la ex-AU3 comienza en la década del ´80, como consecuencia del aumento de la pobreza y las desigualdades sociales en un contexto caracterizado por la inestabilidad económica. Esta situación de precariedad remite a las políticas urbanas implementadas durante la última dictadura militar, que describiremos a continuación.

Las políticas urbanas de la dictadura militar

Los antecedentes de la ocupación se remontan al gobierno de la última dictadura militar, caracterizado por la implementación de políticas altamente elitistas en cuanto a la producción y uso del espacio urbano[2]. Se destacan medidas como, a nivel nacional, la ley 21342 de localizaciones urbanas, la cual provoca una gran cantidad de desalojos de los sectores sociales que alquilan vivienda. En el ámbito de la Capital Federal, se implementa en 1977 un nuevo Código de Planeamiento, dirigido a modificar las pautas de construcción con el fin de fomentar la construcción de autopistas y las inversiones privadas. Como afirma Clichevsky, este Código fue articulado tanto con la política de erradicación de villas como con la ley de localizaciones urbanas. El resultado conjunto de estas medidas fue el empeoramiento de las posibilidades de la población de bajos ingresos de habitar en áreas con patrones mínimos de habitabilidad[3]. Además de los desalojos y la erradicación de villas, se encarece el lote individual en la periferia, por lo que comienza a surgir la toma de viviendas a la vez que se amplía el submercado de vivienda de inquilinatos y pensiones[4]. En este contexto, el intendente Cacciatore comienza en 1977 con el trazado de la AU3, con el fin de crear una vía rápida que atraviese la Capital desde Saavedra hasta Pompeya. Este proyecto implicó la expropiación de más de 800 propiedades pero no pudo concretarse por razones políticas y económicas. Su abandono dejó una línea de terrenos baldíos y casas demolidas en parte, las cuales pasaron a ser ocupadas por esos sectores humildes.

Expoliación urbana, fragmentación territorial y derecho a la ciudad

Desde una perspectiva histórica, el brusco cambio de políticas urbanas implementado por la dictadura junto a la posterior crisis económica del gobierno de Alfonsín, crearon las condiciones para el desarrollo de las ocupaciones de tierra en la Capital y particularmente en la ex AU3. Al mismo tiempo, este fenómeno también puede ser analizado desde una perspectiva sociológica.

En primer lugar, puede pensarse como una respuesta a la explotación que sufren los sectores populares en su vida cotidiana, fuera del ámbito del trabajo. Esta explotación es denominada tanto por Kowarick como por Prévôt y Sabate, “expoliación urbana y ambiental”, la cual consiste en “la ausencia o precariedad de

---

[2] Clichevsky, N. “Política urbana y mercado de tierra. Buenos Aires 1970-1986”. En Seminario sobre Hábitat Popular. Página 86.
[3] Ibid., Página 83.
[4] Ibid., Página 86

servicios de consumo colectivos que, conjuntamente con el acceso a la tierra, se muestran socialmente necesarios en la reproducción urbana de los trabajadores"[5]. Esta carencia se traduce en una serie de dificultades como aquellas derivadas de la autoconstrucción de la vivienda, deficiencias en las condiciones de transporte, degradación del medioambiente, deficiente accesibilidad a los equipamientos urbanos de recreación, salud y educación, déficits crónicos en calidad o cantidad de los servicios referidos a la infraestructura urbana, etc[6]. Es frente a esta situación que los trabajadores deciden abandonar la periferia para ocupar tierras en el centro de la ciudad que cuenten con mejores equipamientos colectivos e infraestructura.

En segundo lugar, el fenómeno de la ocupación de lotes en una localización central como la ex AU3 puede entenderse, en términos de Prévôt, como consecuencia de los cambios en la espacialización de la pobreza característicos de la década del ´80. Según el autor, constituye una característica de las ciudades latinoamericanas el hecho de que la posición social ya no determina la posición geográfica sino que "la sociedad archipiélago produce una superposición de diferentes espacios y da una visibilidad acrecentada a las diferencias"[7].

Ciccolella, por su parte, analizaría el fenómeno de la ocupación de tierras como consecuencia de las transformaciones estructurales de los grandes espacios metropolitanos, donde se da una fragmentación de la ciudad entre dos tipos de sectores: uno escasamente integrado, en el cual predomina la exclusión social, y otro sector, más moderno, globalizado y competitivo, insertado en la economía mundial. En este sentido, la estrategia de los sectores populares consistiría en tratar de insertarse a la red de oportunidades que brinda la "ciudad global".
Finalmente, utilizando la perspectiva de Harvey, los sectores populares asentados en los lotes de la AU3 evidencian que el derecho a la ciudad no remite exclusivamente a la libertad y uso individual del espacio sino a un derecho común, "ya que se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad", es una "transformación que depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización"[8]. Sin embargo, el autor advierte que este derecho a veces se ve limitado por la acción de sectores corporativos, financieros e inmobiliarios, los cuales presionan al Estado para que éste actúe según sus intereses. A raíz de esto, aparece el déficit habitacional y la dificultad de acceso a servicios y equipamientos básicos, lo cual según Ziccardi es una clara expresión espacial de una ciudadanía restringida[9].

---

[5] Kowarick, L. Expoliación urbana, luchas sociales y ciudadanía: retazos de nuestra historia reciente. *Revista Estudios Sociológicos de El Colegio de México. 42*. (1996). Página 737.
[6] Sabaté, A. (1999). "Los ejes de análisis centrales en las áreas temáticas para abordar la cuestión urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires". En Seminario Internacional Grandes Metrópolis del Mercosur: problemas y desafíos. Santiago de Chile. Página 6.
[7] Prêvot-Schapira, M., Op.cit. Página 9.
[8] Harvey, D. El derecho a la ciudad. *Revista New Left Review*. *53* (2008).. Página 23.
[9] Ziccardi, A. (2001). Las ciudades y la cuestión social. En *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía*. Buenos Aires: CLACSO. Página 107.

Conflicto y actores participantes

Acción del Estado frente a la toma y organización de los ocupantes

El Estado va a constituirse como actor central involucrado en el conflicto ya que es, por un lado, el propietario de los terrenos e inmuebles tomados y, por otro, quien debe garantizar el derecho a la vivienda. Sin embargo, las políticas estatales no son siempre las mismas ni responden a los mismos intereses sino que se transforman periódicamente según las características del gobierno de turno. En este sentido, analizaremos dos leyes impulsadas por los dos últimos gobiernos de la ciudad de Buenos Aires: por un lado la ley 324 implementada por Telerman e Ibarra y por otro la ley 3396 de Macri, las cuales presentan características diferentes.

Después de varios años de inacción, en 1999 aparece una legislación específica referente a la ocupación de la traza de la ex-AU3, la ley 324, cuyos objetivos explícitos son: reconstruir el tejido urbano y social del área, brindar vivienda económica e iniciar el proceso de solución habitacional definitiva.

Un aspecto importante es que la ley propone una nítida división entre beneficiarios y no-beneficiarios del programa, siendo los primeros aquellos que habiten la traza desde antes de 1996, manifiesten su completa adhesión al programa, perciban menos de un determinado ingreso familiar, etc. Si una familia no cumple con al menos una de las condiciones, será desalojada de la traza. La ley no contempla ningún tipo de programa social para estas personas, sólo la expulsión. Por otra parte, se deberán plantear propuestas de renovación urbana destinadas a: "recuperar el espacio público (…) a fin de eliminar perjuicios a los vecinos de las zonas adyacentes" y "resolver los aspectos referidos al transporte y la circulación"[10]. Los vecinos están, entonces, expresamente contemplados.

El programa fomenta la expulsión de la traza de los ocupantes, al postular que se les dará prioridad en la asignación de soluciones habitacionales a quienes "optaren por una solución fuera del sector", "habitaren en viviendas precarias o en condiciones de hacinamiento o carencia de servicios sanitarios básicos" -lo que puede suponerse la población con menos recursos y por ende con menor capacidad de pago para quedarse en la traza-[11]. Las alternativas de solución habitacional son: créditos a 20 años fuera de la traza dependiendo de la capacidad de pago; venta de los inmuebles de la traza si su valor de tasación se corresponde con la capacidad de pago; crédito para construcción de vivienda ("llave en mano" o "autogestión") en algunos terrenos de la traza o subsidios para los más pobres para autoconstrucción o vivienda económica.

El plazo máximo para realización del programa era de 3 años (finalizando en 2003), sin embargo no es completado y en 2009, bajo un nuevo gobierno, se agrega a la 324 una nueva legislación: la ley 3396. Por un lado, la ley continúa teniendo en cuenta a los vecinos adyacentes, proponiendo la parquización de la zona y la elaboración de un plan vial para el sector. Como novedad, contempla un subsidio que se otorga en 15 días para que la familia halle por sí misma una

---

[10] Ley 324. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/areas/leg_tecnica/boletines/20000208.htm#01>

[11] Ibid.

solución fuera de la traza. Puede pensárselo como el incentivo más efectivo para una expulsión rápida de los ocupantes. Si la familia no responde en tiempo y forma, se le otorgará este subsidio (y se irá fuera del sector de la traza). Si la familia no informa sobre la posibilidad de encontrar su solución con el subsidio, se la enviará a otro sector de la traza. Ahora también los no-beneficiarios de la 324 pueden acceder a estas alternativas, quedando a consideración de la unidad ejecutora el nombramiento de adjudicatarios. Como otra novedad, dispone la subasta pública de varios de los terrenos de la traza, incluso instituciones públicas de la traza –escuelas- serán erradicadas. Otra innovación importante es que ahora los ocupantes ya no podrán decidir habitar, incluso comprándolos a crédito, los inmuebles que ocupan sobre la traza.

En conclusión, si bien las dos leyes contienen elementos expulsivos, consideramos que la ley 3396 dispone de recursos legales mucho más concretos tendientes a la segregación de los ocupantes. A su vez, las políticas del Estado pueden tener incluso diversas "interpretaciones" de la misma ley según el signo ideológico e intereses de los gobiernos: mientras el plan de renovación urbana de Ibarra/Telerman, por ejemplo, incluía nuevos equipamientos comunitarios (centro de salud, educativo, etc.), el gobierno de Macri expulsa inclusive a las escuelas estatales de la traza. El Ministro de Desarrollo Urbano de la gestión macrista, justamente, se destaca por su capacidad metafórica cuando plantea que lo que es preciso realizar en la traza, para recuperar el tejido urbano, es "como una cirugía plástica", donde "el tejido dañado se reconstruye con el tejido que está alrededor"[12]: en definitiva, para reconstruir el tejido urbano de la traza, nada mejor que trasplantar tejido urbano contiguo, sectores medios-altos. En el documental AU3, de hecho, este funcionario afirma que "si le diéramos a una persona que ha usurpado, (…) que no tiene la capacidad económica de comprar su propia vivienda en algún lugar de la traza una vivienda con un valor de 1300 a 1600 dólares el metro cuadrado, ¿cuánto tardaría en vender su propiedad? Los beneficiarios no recibirían una vivienda social sino una de lujo por la ubicación que tendrían"[13]. Resulta interesante observar la coincidencia entre esta postura política con el planteo reflejado en varios foros de internet sobre el tema:

"Estoy harto de escuchar a gente que defiende lo indefendible. Si necesitas una vivienda podes tranquilamente comprar un terreno en el conurbano, que te va a salir mas barato. El problema es que ustedes quieren todo fácil y regalado. Quieren un terreno en Belgrano R, y además quieren que se los regalen. Por suerte (…) mucha gente vive en provincia en su casita, teniendo que tomarse dos colectivos y un tren para llegar al trabajo y ni se les pasa por la cabeza tomar una propiedad. Por qué no vas a visitar a la gente de Florencio Varela, La matanza, etc. y les contás de lo que se quejan ustedes a ver que te dicen?"[14]

---

[12] AU3 (2011). Documental dirigido por Alejandro Hartmann.
[13] Ibid.
[14] Entrevista Alejandro Hartmann. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.escribiendocine.com/entrevistas/alejandro-hartmann-%E2%80%9Cvivi-toda-mi-vida-en-esa-zona-y-todo-el-mundo-queria-contar-su-histo>

Los ocupantes, por su parte, se organizan ante lo que consideran una clara política de expulsión como cuando en 2009, por ejemplo, presentaron un recurso de amparo ante intentos de desalojo. Es necesario aclarar, sin embargo, que los ocupantes distan de constituir un colectivo homogéneo. A las diferenciaciones promovidas por la ley (beneficiarios/no beneficiarios) se suman las distintas respuestas a las políticas implementadas (tomar el subsidio, quedarse en la traza, etc.): "Acá a la vuelta una familia paraguaya se instaló un mes y en seguida le pagaron, le dieron y se fueron. Nosotros hace 20 años que estamos acá y todavía no nos podemos ir"[15]. Las agrupaciones de ocupantes (se destaca "Vecinos de la traza de la ex-au3") manifiestan en sus volantes el requerimiento de un efectivo cumplimiento de las leyes 324 y 3396: denuncian el vencimiento de los plazos, que existe presión ejercida desde el Gobierno para desalojar la traza y que no hay intención de dialogo con los vecinos. Así, proponen asambleas barriales para promover el cumplimiento de las leyes.

Comportamiento del sector inmobiliario

Sabate afirma que durante los ´90, como consecuencia de las privatizaciones, "unos 15 grupos o conglomerados económicos, a la vez y paralelamente especializados, logran controlar alrededor del 50% del mercado inmobiliario y de la construcción en el país y algo más en la RMBA"[16]. Estos monopolios se caracterizan tanto por su dinamismo como por su capacidad de dirigir buena parte de la regulación urbana. De este modo, se observa la inserción de un principio diferenciado de gestión pública del espacio, que respondería más a la lógica de búsqueda de la ganancia de actores como los *stakeholders*, los accionistas y los grandes constructores (*developers*), que a un principio de satisfacción de las necesidades de la población. En este sentido, el inicio de los trabajos de urbanización en la traza de la ex AU3 presenta una nueva opción para la inversión inmobiliaria, ya que se podrán construir edificios de hasta 15 m., los cuales, no obstante, no serán destinados a vivienda social sino a vivienda administrada de forma privada. Por otra parte, este interés por construir en barrios céntricos de la ciudad, "incrementa los contrastes existentes entre norte y sur de la ciudad, y entre la capital y los suburbios, pero también fomenta la aparición de nuevas rupturas establecidas por el flujo de las inversiones y las lógicas de las empresas"[17].

Hay algunos factores particulares que favorecen el interés inmobiliario en la zona. Por un lado, una mayor accesibilidad al barrio, con la extensión del subte B. Por otro, una valorización general del área como extensión del eje norte de la ciudad, conteniendo buena parte de las condiciones comúnmente atractivas para la residencialización de sectores de altos ingresos. La normativa general del área permite la construcción en altura, que es la modalidad preferencial del mercado residencial, sumada a la cercanía a entornos de baja densidad, que sostienen aún

---

[15] Proyecto exau3. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.youtube.com/watch?v=yzCDbS3BDvo&feature=related>

[16] Sabaté, A., Op.cit. Página 2.

[17] Prêvot-Schapira, M., Op.cit. Página 3.

más el valor de la zona. En este sentido el área de intervención de la ex-AU3 representa un enclave degradado pero con un gran potencial sostenido por su localización y entorno, además del hecho de que el 79% de lotes disponibles en la zona están en la traza de la ex-au3. Finalmente, y como panorama general, puede constatarse que tanto el mercado de los programas de vivienda social como el mercado de desarrollo de los operadores inmobiliarios ha quedado al margen de los sectores populares, adoptando este último a los sectores medios y altos como mercado predilecto. Ciccolella denomina a este fenómeno "gentrificación institucional".

Comportamiento de los vecinos residentes

La ocupación de la traza de la ex-au3 implica también una respuesta por parte de los vecinos de las zonas adyacentes. Más allá de que existen también aquí aquellos prejuicios arraigados en buena parte de la sociedad para con los sectores marginales que ocupan el espacio público, estableciendo una clara distinción entre "los de allá" y "los de acá"[18], estos vecinos tienen propuestas específicas para la renovación urbana de la traza. En este sentido, rastreamos la postura de dos asociaciones vecinales.

En primer lugar, la Asociación de vecinos de Luis M. Drago, que interviene sobre la problemática de la ex AU3 desde 2002, alerta sobre irregularidades en los procedimientos: "en ninguna instancia legislativa se ha aprobado la venta de dichos terrenos (…), (además) este procedimiento del subsidio implica el incumplimiento o burla de la Ley 324"[19]. Un problema convergente con aquel es el de la grave situación del tránsito: "nuestra asociación se opone a la venta de los terrenos una vez que sean recuperados porque considera que deben ser utilizados para el trazado de una avenida semaforizada de doble mano que continúe la actual Avenida Parque"[20]. La solución que propone es resolver el problema habitacional de los ocupantes, destinar los terrenos expropiados a áreas verdes y solucionar los problemas viales, pero en ningún momento plantean la construcción de viviendas en la traza, de hecho hablan de "reubicar a los ocupantes". Esta postura se relaciona con uno de los "mitos" sobre la segregación de Sabatini: que a las personas no les gusta vivir cerca de otras de otra condición social. Sabatini aclara que esto puede ser más a causa de evitar la desvalorización de las propiedades que por factores culturales.

En segundo lugar, para la "Asociación de vecinos por la Reurbanización Ex AU3" tanto un proyecto inmobiliario como el otorgamiento de vivienda para la radicación efectiva de los ocupantes son "soluciones extremas". Las tierras deben quedar para uso público, ya que "si no se toman medidas definitivas esto puede convertirse en la Villa 31". Un documento con este planteo fue avalado por una firma de cada casa de la gran mayoría de las ubicadas a ambos lados de la traza y

---

[18] AU3, Op.cit.

[19] Asociación Vecinos de Luis María Drago. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: < http://asociacionvecinosdrago.blogspot.com/2009/01/que-est-pasando-en-la-ex-autopista-3.html>

[20] Ibid.

dio origen a esta asociación vecinal[21]. Por último, nos resultó curioso el interés directo de la "Sociedad de Fomento de Belgrano R" en las nuevas oportunidades inmobiliarias, instando a sus miembros a participar de las subastas públicas de los terrenos de la traza.

La AU3 hoy: exclusión y reconversión

Después de haber recorrido las distintas dimensiones del conflicto en torno a la ocupación en los últimos años, podríamos sintetizar que actualmente verificamos un doble proceso: expulsión y reconversión.

El análisis que hemos podido trazar hasta aquí nos muestra que las erráticas intervenciones sobre el territorio por parte de un actor central como es el Estado, en un contexto signado por altas cuotas de conflicto entre los distintos actores de la escena urbana, han dejado actuar, por no decir favorecido expresamente, a las fuerzas del mercado.

La expulsión de los sectores populares está determinada básicamente por dos aspectos. En primer término, por la propia dinámica del mercado inmobiliario. El aumento del precio del metro cuadrado ha sido sostenido en la ciudad de Buenos Aires post-recuperación económica del 2003, y se ha dado de manera mucho más significativa en barrios como Villa Urquiza, que combinan algunas características atractivas para el capital inmobiliario –sólo en un año, los precios aumentaron un 25%[22]. La alta vacancia de terrenos (de por sí, escasa en la Capital Federal) en un barrio contiguo a uno de los más caros de la ciudad (Belgrano R) y del que se esperan amplias posibilidades de desarrollo ante la próxima llegada del subte B, que a su vez aumentará aun más el valor del m^2 [23], resulta una oportunidad demasiado tentadora para los desarrolladores. Por otra parte, la expulsión aparece como consecuencia directa de una brecha importante–y cada vez mayor, en base a lo que acabamos de mencionar- entre el monto de los subsidios otorgados y el valor promedio de un terreno o propiedad en la traza o zonas aledañas. En este sentido, no es muy difícil deducir que con 150.000 pesos no queda más remedio que buscar un lugar para vivir en los márgenes de la ciudad[24]. Además, la brecha entre las necesidades de una amplia cantidad de familias, y la construcción de

---

[21] En Villa Urquiza denuncian que detrás de la autopista AU3 se esconde un negociado inmobiliario. (2008, junio 5). *La Política Online*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/24410/en-villa-urquiza-denuncian-que-detras-de-la-autopista-au3-se-esconde-un-negociado-inmobiliario.html>

[22] Villa Urquiza se va para arriba. *Clarín*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://articulos.inmuebles.clarin.com/villa-urquiza-se-va-para-arriba>

[23] Crece la construcción y el precio del metro cuadrado gracias al subte. (2010, agosto 25). *En el Subte*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://enelsubte.com/noticias/crece-la-construccion-y-el-precio-del-metro-cuadrado-gracias-al-subte-1100>

[24] Diego Igal. (2011, abril 3). Denuncian demoras en cumplir el plan para los vecinos de la ex AU3. *Tiempo Argentino*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://tiempo.elargentino.com/notas/denuncian-demoras-cumplir-plan-para-los-vecinos-de-ex-au3?sh_itm=f9ef35cf2059d5499c8548bb349ae437>

únicamente 2 viviendas sociales en todo este sector de la traza, ayuda en este sentido[25]. En definitiva, presenciamos la combinación de un mercado inmobiliario expulsor por definición y un Estado insuficiente, que según un legislador porteño, "hace todo lo posible para que la gente agarre el dinero y se vaya hasta llegar al extremo de tener carpetas con propiedades en el Conurbano para allanarles ese camino; porque quieren que haya la menor cantidad de viviendas sociales en la zona"[26]. El resultado es que vecinos con más de 30 años habitando en la traza se vean obligados a abandonarla, y con ella la red de ventajas y oportunidades que les ofrece la ciudad.

Finalmente, el proceso de reconversión urbana ya está en marcha, y lleva el pomposo nombre oficial de "Barrio Parque Donado Holmberg". En la hilera de 15 manzanas se construirá una serie de modernos edificios "con amenities de categoría premium"[27] destinados a sectores medio-altos borrando cualquier vestigio de la ocupación popular: "5000 vecinos frentistas recuperan la identidad económica y social de su hábitat, ya que se genera una integración de esta zona recuperada con resto del barrio", según el Secretario de Planeamiento[28]. En el 2011 comienza la apuesta fuerte por este proyecto, según comentan los propios desarrolladores: "Los precios casi duplicaron los valores que se ofertaban al principio. Si bien la primera licitación fue declarada desierta, luego todo cambió. Tanto es así que nosotros incluso compramos dos lotes más para futuros proyectos en el mismo barrio. Es que se trata de un espacio de la ciudad que tiene casi 40 escuelas en un radio de 20 cuadras. Además cuenta con hospitales y una comisaría muy cerca, bancos, el subte a 10 cuadras y una estación de tren a 4″, explica Daniel Mintzer, de la firma desarrolladora G & D Developers[29]. El leit motiv de esta desarrolladora resume en pocas palabras la idea central del proceso de reconversión: "el barrio vuelve a los vecinos"[30].

---

[25] Cynthia Palacios. (2012, abril 21). Gana inversores el nuevo barrio en Villa Urquiza. *La Nación*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1466896-gana-inversores-el-nuevo-barrio-en-villa-urquiza>

[26] Diego Igal, Op.cit.

[27] El nuevo barrio Parque Donado-Holmberg tiene el primer proyecto de gran escala. (2012, marzo 27). *El Inmobiliario*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.elinmobiliario.com/nota_el_nuevo_barrio_parque_donado-holmberg_tiene_el_primer_proyecto_de_gran_escala_2_8036.html>

[28] Cynthia Palacios, Op.cit.

[29] Parque Donado Holmberg: primeros pasos de un barrio.(2011, abril 30). *La Nación*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.topinmobiliario.com/blog/index.php/parque-donado-holmberg-primeros-pasos-en-un-barrio>

[30] G&D Developers, [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.gydarquitectura.com/proyectos.asp>

Conclusiones

El riesgo de la segregación de los barrios populares es que completen un proceso que va de la reducción de oportunidades a la guetización, o sea, que constituyan focos de ciertos problemas como crimen, drogas, deserción escolar, etc.
Hasta ahora, la gestión pública no se ha ocupado lo suficiente del tema del control de la segregación[31] por considerarla, por ejemplo, un hecho "natural" (derivada según la tradición liberal de la operatoria de los mercados del suelo) y por lo tanto inmodificable. Como hemos visto, los mercados urbanos producen un nivel de segregación más alto que los que resultarían de las preferencias de las personas. Así, al haber una cuota de segregación que es *excesiva* en relación a éstas, existe un margen de actuación para reducirla con cierta efectividad.
De acuerdo a Katzman, la serie de segregaciones en el área laboral, educativa y residencial posee la capacidad de aumentar la tendencia de aislamiento de los sectores pobres urbanos; por lo tanto, tienen un efecto significativo en la capacidad de formación y apropiación de capital social, colectivo y ciudadano que les permita a dichos sectores generar una mayor interacción, mayores lazos de solidaridad, reciprocidad y situaciones de equidad pluriclasistas dentro la estructura social.
Como también hemos comprobado, y siguiendo al autor, las políticas públicas dirigidas a los pobres han olvidado el tema de su integración socio-espacial y sólo han puesto atención en el mejoramiento de sus condiciones de vida.
La segregación reduce la relación con el mercado de trabajo formal, la calidad de los servicios (al no compartirlos con otros sectores como la clase media), los ámbitos de sociabilidad entre clases y el dominio de los problemas comunes. Son limitaciones que afectan las posibilidades de interacción y, por lo tanto, la integración social. Por ende, las políticas públicas no deberían dejar librado el ordenamiento del espacio urbano a las fuerzas del mercado, y sí prestar atención al factor de la localización de los sectores populares: integración espacial e integración social, van de la mano.

"Yo ahora tengo mi vivienda y la tengo que pagar, y pago todos los servicios como cualquier ciudadano de la Argentina. Y como pobre quiero tener derecho a la ciudad y vivir en la ciudad, ¿por qué yo no puedo vivir al lado de un doctor? ¿Porque soy pobre? No…eso no es lo que dice la constitución nacional de mi querido pais (…). Vivienda digna para los trabajadores también. Alguna vez, nos tenia que tocar, como esta vez. Y soy feliz"[32].

---

[31] Entendemos por *segregación residencial* "en términos generales, como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que este se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicos, entre otras posibilidades (…) La segregación socioresidencial actúa como mecanismo de reproducción de las desigualdades socioeconómicas, de las cuales ella misma es manifestación". Rodriguez, J. y Camilo Arriagada. Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *Revista EURE. Vol. XXIX nº89*. (2004)
[32]De ocupas a propietarios. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.youtube.com/watch?v=LKBE9Ccch8o>

Bibliografía

Asociación Vecinos de Luís María Drago. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: < http://asociacionvecinosdrago.blogspot.com/2009/01/que-est-pasando-en-la-ex-autopista-3.html>

AU3 (2011). Documental dirigido por Alejandro Hartmann.

Ciccolella, P. (1999). “Grandes inversiones y reestructuración metropolitana en Buenos Aires: ¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?”. En V Seminario Internacional de la RII. Toluca.

Clichevsky, N. “Política urbana y mercado de tierra. Buenos Aires 1970-1986”. En Seminario sobre Hábitat Popular.

Crece la construcción y el precio del metro cuadrado gracias al subte. (2010, agosto 25). *En el Subte*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://enelsubte.com/noticias/crece-la-construccion-y-el-precio-del-metro-cuadrado-gracias-al-subte-1100>

Cynthia Palacios. (2012, abril 21). Gana inversores el nuevo barrio en Villa Urquiza. *La Nación*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1466896-gana-inversores-el-nuevo-barrio-en-villa-urquiza>

De ocupas a propietarios. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.youtube.com/watch?v=LKBE9Ccch8o>

Diego Igal. (2011, abril 3). Denuncian demoras en cumplir el plan para los vecinos de la ex AU3. *Tiempo Argentino*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://tiempo.elargentino.com/notas/denuncian-demoras-cumplir-plan-para-los-vecinos-de-ex-au3?sh_itm=f9ef35cf2059d5499c8548bb349ae437>

El nuevo barrio Parque Donado-Holmberg tiene el primer proyecto de gran escala. (2012, marzo 27). *El Inmobiliario*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.elinmobiliario.com/nota_el_nuevo_barrio_parque_donado-holmberg_tiene_el_primer_proyecto_de_gran_escala_2_8036.html>

En Villa Urquiza denuncian que detrás de la autopista AU3 se esconde un negociado inmobiliario. (2008, junio 5). *La Política Online*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/24410/en-villa-urquiza-denuncian-que-detras-de-la-autopista-au3-se-esconde-un-negociado-inmobiliario.html>

Entrevista Alejandro Hartmann. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.escribiendocine.com/entrevistas/alejandro-hartmann-%E2%80%9Cvivi-toda-mi-vida-en-esa-zona-y-todo-el-mundo-queria-contar-su-histo>

Ex AU3, la cicatriz de Villa Urquiza. (2008, junio 16). *La Nación*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1021911-ex-au-3-la-cicatriz-de-villa-urquiza>

G&D Developers, [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.gydarquitectura.com/proyectos.asp>

Harvey, D. El derecho a la ciudad. *Revista New Left Review*. *53* (2008).

Katzman, R. Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos. *Revista Cepal*. *75*. (2001).

Kowarick, L. Expoliación urbana, luchas sociales y ciudadanía: retazos de nuestra historia reciente. *Revista Estudios Sociológicos de El Colegio de México. 42*. (1996).

La herencia de la AU3.*La Nación*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1026474-la-herencia-de-la-au3>

Ley 324. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/areas/leg_tecnica/boletines/20000208.htm#01>

Ley 2076. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley2076.html>

Luciano Monteagudo. (2011, marzo 3). Cicatrices a cielo abierto. *Página 12, Espectáculos*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/espectaculos/5-20929-2011-03-03.html>

Ministerio de Desarrollo Urbano. Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad. *Estudio y diagnóstico del área de la exau3 sector 5.* Buenos Aires, 2009. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments/ex_au_3.pdf>

Parque Donado Holmberg: primeros pasos de un barrio.(2011, abril 30). *La Nación*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.topinmobiliario.com/blog/index.php/parque-donado-holmberg-primeros-pasos-en-un-barrio>

Prêvot-Schapira, M. Buenos Aires en los años ’90: metropolización y desigualdades. *Revista EURE. Vol. XX nº 59*. (2003)

Programa Barrio Parque Donado Holmberg. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/programa-de-recuperacion-ex-au3/barrio-parque-holmberg-donado>

Programa ex au3 2006-2007. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.ccgsm.gov.ar/areas/planeamiento_obras/au3/resena.php?menu_id=21702>

Proyecto exau3. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.youtube.com/watch?v=yzCDbS3BDvo&feature=related>

Rodriguez, J. y Camilo Arriagada. Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *Revista EURE. Vol. XXIX nº89*. (2004)

Rotary Club de Villa Urquiza. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.prensarotaria.com.ar/es/villa_urquiza_y_la_au3.htm>

Sabaté, A. (1999). “Los ejes de análisis centrales en las áreas temáticas para abordar la cuestión urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires”. En Seminario Internacional Grandes Metrópolis del Mercosur: problemas y desafíos. Santiago de Chile.

Sabattini, F. La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *Revista EURE Vol. XXXIV nº 103* (2008).

Sociedad de Fomento de Belgrano R. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.sfbelgranor.org.ar/noticias.php>

Suspenden desalojos en la ex Au3. (2009, abril 17). *La Nación.* [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://www.lanacion.com.ar/1119242-suspenden-desalojos-en-la-ex-au3> y <http://comoelcaracol.blogspot.com/2009/04/suspenden-desalojos-en-la-ex-au3.html>

Vecinos de la traza de la ex AU3. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: < http://vecinosdelatrazaexau3.blogspot.com>

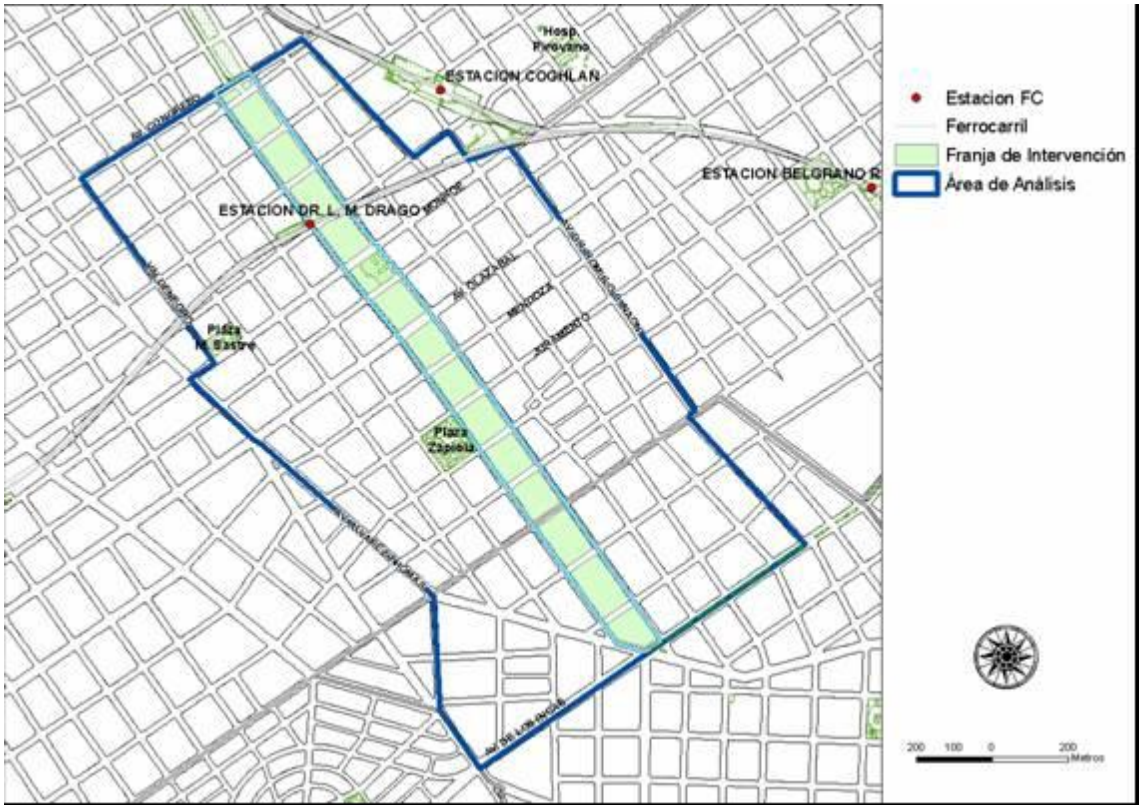
Villa Urquiza se va para arriba. *Clarín*. [en línea]. [consulta: 1 de julio 2013]. Disponible en: <http://articulos.inmuebles.clarin.com/villa-urquiza-se-va-para-arriba>

Ziccardi, A. (2001). Las ciudades y la cuestión social. En *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía*. Buenos Aires: CLACSO.

Anexo

Gráfico 01

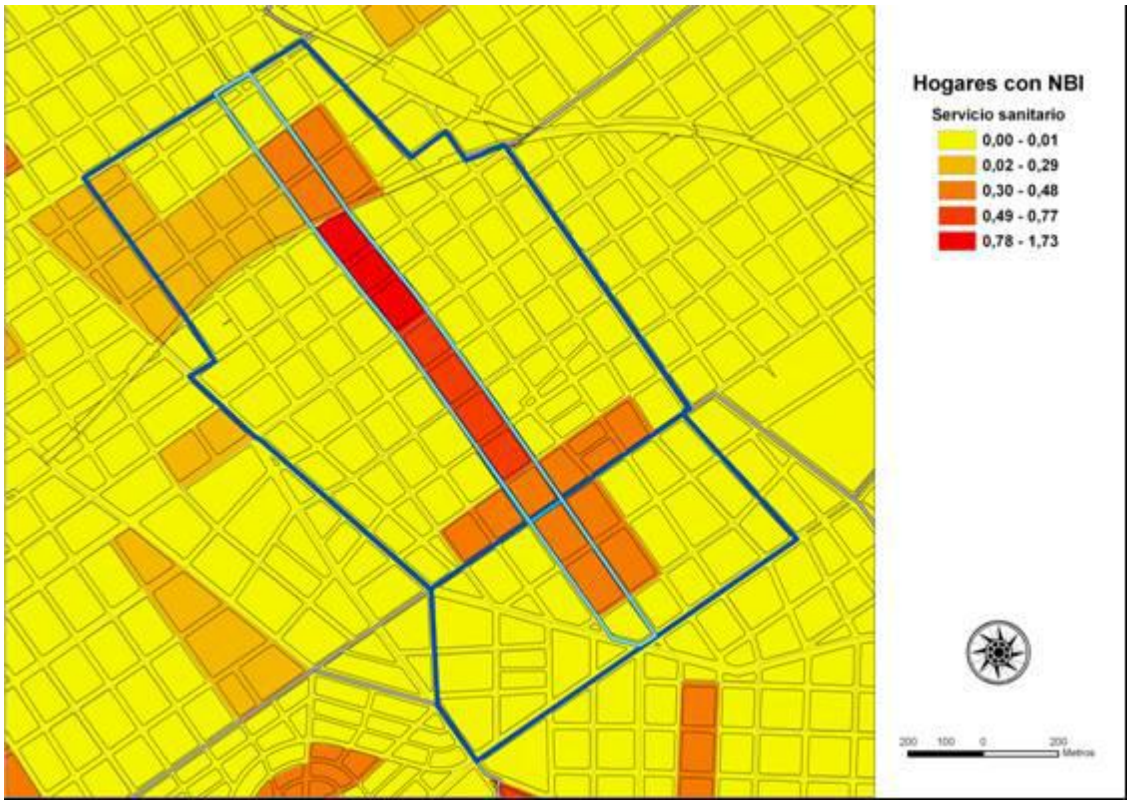
Mapa de la zona



Fuente: GCBA

Gráfico 02

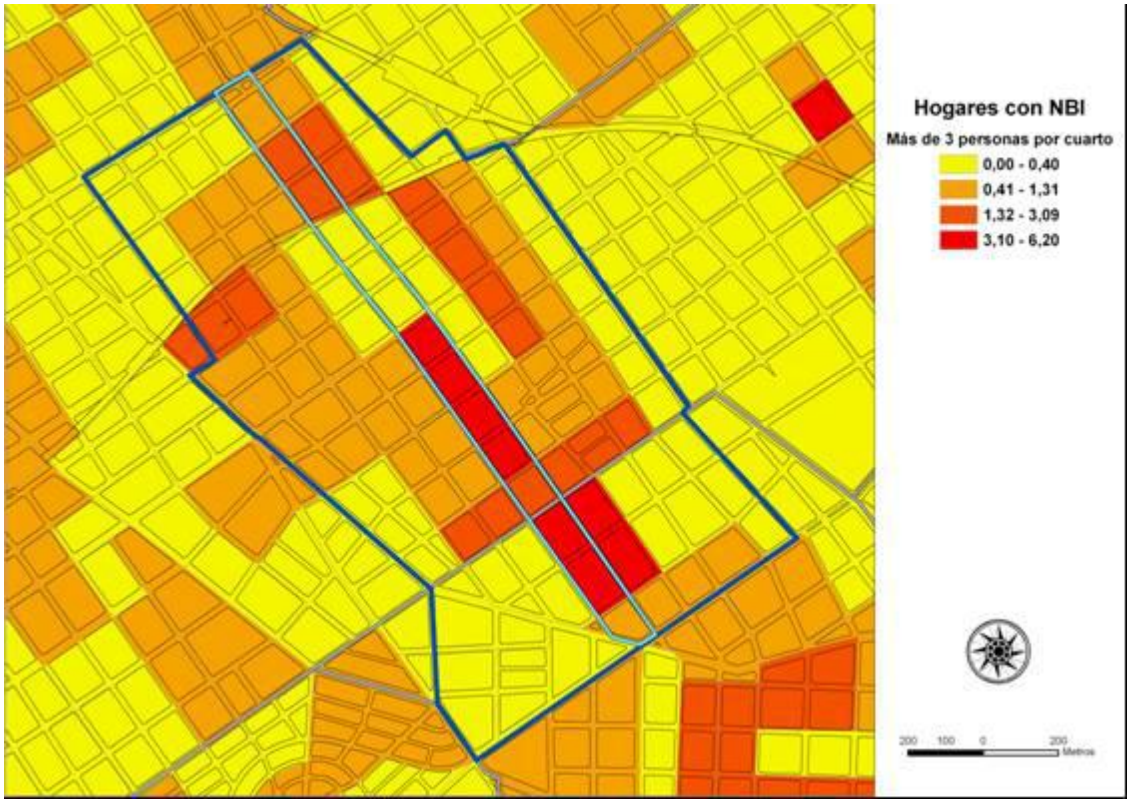
Indicadores de NBI. Carencia de servicio sanitario



Fuente: GCBA

Gráfico 03

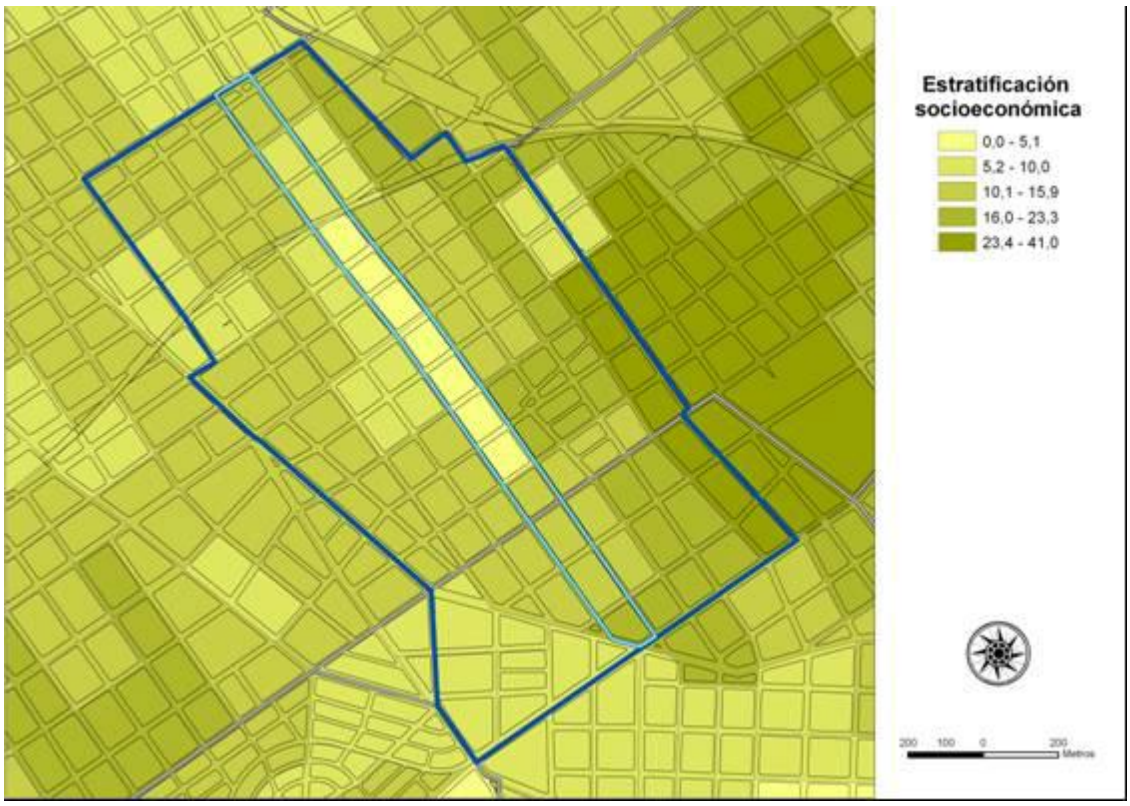
Indicadores de NBI. Hacinamiento crítico.



Fuente: GCBA.

Gráfico 04

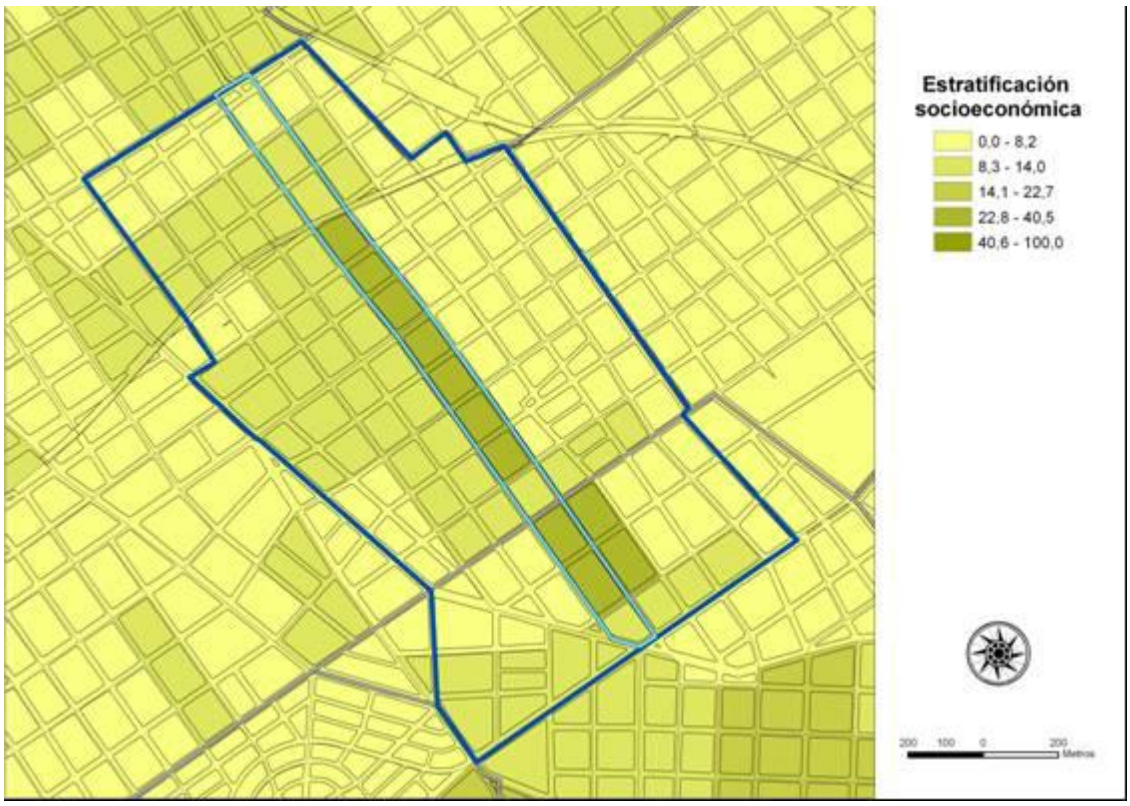
Indicadores. Distribución del estrato alto



Fuente: GCBA.

Gráfico 05

Indicadores. Distribución del estrato bajo.



Fuente: GCBA.

Cuadro 01.
Lotes en parcelas en el área de estudio.

	Cantidad	%	Superficie	%
Lotes ExAU 3	163	79,1	59.659,3	52,3
Lotes Resto del Área	43	20,9	54.448,5	47,7
Total	206	100	114.107,8	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.

Cuadro 02.
Valor del suelo en el área de estudio. Junio 2009.

	Promedio	mínimo	máximo
Zona ex-AU3	387,8	272,7	502,9
Resto del área	1.068,0	412,1	2.202,8
Total del área	992,4	272,7	2.202,8

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial. Subsecretaría de Planeamiento. MDU. GCBA.