

Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca

Hilda Herzer, María Mercedes Di Virgilio, Tomás Guevara, Julia Ramos, Pablo Vitale y Marcela Imori ¹

Resumen

En este artículo se analizan, a través de una investigación longitudinal, los cambios ocurridos en el barrio de La Boca durante los últimos 15 años y sus efectos sobre la población de bajos ingresos. Las marcas de las transformaciones entre los residentes son evidentes: un 54,5% de los hogares relevados en 2000 ya no reside en esos inmuebles diez años después. Las intervenciones que, a mediados de los noventa, impulsó el gobierno local para mitigar las inundaciones fueron el puntapié inicial de acciones puntuales y/o espasmódicas que tuvieron a La Boca como protagonista y que generaron las condiciones para que actores privados invirtieran en diferentes actividades en torno al turismo, incrementando la valorización del suelo, modificando la lógica del mercado inmobiliario y reforzando la transformación urbana producida por la acción pública local. La incorporación de nuevos usos, la reducción de los espacios comunes y el alza de los precios de la vivienda son algunos rasgos que pueden observarse en este proceso interrumpido por las sucesivas crisis que acompañaron la evolución de la economía argentina y por las contradicciones en las lógicas asociadas a las políticas públicas.

Palabras clave: transformación urbana, valorización suelo, gentrificación.

Summary

The changes occurred in La Boca quarter and their effects over low income sectors during the past 15 years are analyzed in this article, through a longitudinal research. The imprints produced by the transformations among the residents are evident: 54.5% of the households surveyed in 2000 do not live in the dwellings where they lived ten years ago. The interventions promoted by the local government during the mid-90's to mitigate floods were the kickoff for specific and/or spasmodic actions in La Boca that generated the conditions for private actors investment in different activities related to tourism, increasing the price of the land, modifying the real estate market logic and reinforcing the urban transformation produced by local public action. The incorporation of new uses, the decrease of common spaces and the increase of housing prices are some of the features that may be observed during this process interrupted by successive crises that accompanied the evolution of the Argentinian economy and by the contradictions in the logics associated to public policies.

Key words: urban transformation, land value increase, gentrification.

¹ Los autores realizaron el presente trabajo en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (IGG), Área de Estudios Urbanos.

Hilda Herzer es Dra. en Sociología, Profesora titular en la Facultad de Ciencias Sociales. E-mail: hherzer@gmail.com

María Mercedes Di Virgilio es Dra. en Ciencias Sociales, Profesora adjunta en la Facultad de Ciencias Sociales, investigadora del CONICET. E-mail: mercedes.divirgilio@gmail.com

Tomás Guevara es Mag. en Políticas Sociales, docente de la Facultad de Ciencias Sociales, becario del CONICET.

Julia Ramos es Especialista en Políticas Sociales y becaria del CONICET.

Pablo Vitale es Especialista en Políticas Sociales y becario del ANPCYT.

Marcela Imori es docente de la Facultad de Ciencias Sociales.

Introducción

El barrio de *La Boca*² históricamente ha sido peculiar. Sus características edilicias, las de sus pobladores y las imágenes construidas a lo largo

² La caracterización del barrio de La Boca fue tomada de Di Virgilio, 2007 y se realizó sobre la base de: Herzer, Di Virgilio, Rodríguez, Redondo y Ostuni, 2007; Di Virgilio, Herzer, Rodríguez *et al.*, 2007; y Herzer, Di Virgilio, Lanzetta, Redondo, Rodríguez y Martín, 2002.

del tiempo lo han dotado de cierta impronta que lo caracteriza y que se capta con rapidez cuando recorremos artículos periodísticos, catálogos turísticos o las ofertas culturales de Buenos Aires.³

Ubicado en la zona sur de la Ciudad, se constituyó durante el primer período de metropolización de la Ciudad de Buenos Aires (1860/1914). Organizado en relación con el movimiento y las actividades comerciales del puerto del Riachuelo y ocupado por los inmigrantes externos que, en esta etapa, engrosaban en gran medida el proletariado urbano (Torres y Schteingart, 1973, p. 731), el barrio integraba un primer anillo que rodeaba el casco urbano central. Este es el momento de la proliferación de los *conventillos* como una de las formas que asume el hábitat popular en la Ciudad. Tal como señalan Torres y Schteingart (1973), en 1887 aproximadamente el 30% de la población de Buenos Aires vivía en los 331 *conventillos* del barrio. En la actualidad, según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001, los inquilinatos albergan al 2,0% de la población de la Ciudad. De ese 2%, el 15,6% habita en el barrio de La Boca.

En este proceso de construcción barrial, algunos lugares fueron constituyéndose en referentes simbólicos de su identidad: el Pasaje Caminito, el Riachuelo, la Vuelta de Rocha, etc. Originalmente se vincularon con la actividad en el puerto del Riachuelo, eje de la actividad económica, y, por ende, con la cotidianeidad de las familias que se organizaba en torno a él. Progresivamente, dichos espacios se incorporaron al repertorio de identificación común del barrio.

Desde mediados de siglo xx, La Boca experimentó un proceso de vaciamiento –entre 1947

³ La publicación *Pasaporte de la Ciudad de Buenos Aires*, de la Subsecretaría de Turismo de la Ciudad, por ejemplo, presenta los atractivos turísticos del barrio: el Estadio Boca Juniors y su museo temático, el Teatro de La Ribera, el Museo Bellas Artes de La Boca, la Vuelta de Rocha, la Calle Museo Caminito, el Museo Histórico de Cera, el Nuevo y Viejo Puente Avellaneda.

Cuadro 1

Evolución de la población total y extranjeros. La Boca. Años 1869-2001

Años	Cantidad de habitantes	Porcentaje de extranjeros
1869	4.382	76,0
1895	38.164	53,5
1914	76.000	48,0
1947	75.888	25,3
1960	68.462	21,3
1980	49.624	12,9
1991	46.277	11,4
2001	43.082	12,0

Fuente: Censos Nacionales de Población y Vivienda de 1869, 1895, 1914, 1947, 1960, 1980, 1991 y 2001.

y 1991 perdió el 40% de su población–, al que se sumó un proceso de degradación, agudizado a partir de los setenta con la desactivación del puerto y el paulatino cierre de gran parte de las industrias de la zona (navieras, textiles y de producción de alimentos).⁴

En este contexto de pérdida de roles productivos y funcionales, despoblamiento y deterioro socioeconómico, el Gobierno de la Ciudad, en los noventa, a través de la construcción de defensas costeras, impulsó el desarrollo del proceso de renovación en el barrio,⁵ habitado en buena medida por sectores de bajos ingresos y con una óptima localización urbana por su proximidad al centro de la Ciudad. Este proceso, iniciado hace ya más de una década, en los últimos años se ha tornado claramente evidente a nivel barrial. Promediando el segundo quinquenio de la década de 1990, el Gobierno de la Ciudad llevó adelante tres proyectos que implicaron la ejecución de obras concretas en

⁴ Estos procesos de despoblamiento han ocurrido en gran parte de los barrios de ciudades donde luego se inician procesos de renovación urbana, como lo muestran David Ley (1996) y Neil Smith (1996).

⁵ La construcción de defensas costeras sobre el Riachuelo en el barrio de La Boca, junto a la parquización del área, desarrolladas con inversión pública, mitigaron las consecuencias de las inundaciones recurrentes por sudestadas y contribuyeron a la recuperación del entorno barrial.

el barrio (“Buenos Aires y el río”, “Área Sur”⁶ e intervenciones para el saneamiento de la cuenca Matanza-Riachuelo).⁷

En este marco, a través del Instituto de Vivienda,⁸ implementa algunas acciones puntuales en materia habitacional: inicia la ejecución de obras nuevas programadas en cuatro inquilinatos de los 21 de su propiedad; relocaliza a algunas familias que residen precariamente en predios afectados a la reconversión del espigón Plus Ultra como espacio público; y desarrolla, bajo diferentes modalidades, una operatoria de financiación directa de la demanda otorgando créditos individuales a las familias en situación de emergencia habitacional y de bajos ingresos para adquirir, en forma mancomunada, inmuebles en el mercado con destino a uso habitacional. Las dos primeras iniciativas acompañan en forma explícita los programas de renovación barrial mencionados, en tanto que la última parecería ser, en parte, una respuesta al proceso de movilización social de los vecinos en el barrio.

A fines de 1996, culmina el trámite sucesorio de un propietario privado que poseía numerosos inmuebles del barrio. Este evento se superpone con una ola de juicios de desalojo en inmuebles de propiedad privada, y esta nueva coyuntura de emergencia favorece la constitución de la Asamblea de Desalojados de La Boca, que inicia un movimiento reivindicativo en reclamo de soluciones habitacionales. Las organizaciones comunitarias que se constituyen a partir de la Asamblea de Desalojados impulsan la unión de vecinos para la compra de algunos inmuebles, a través de la negociación directa con los propietarios priva-

dos. En algunos casos en que tal negociación no fue posible, los vecinos, organizados en forma mancomunada, adquirieron otros viejos inmuebles de propiedad privada que se encontraban en venta en el barrio.⁹ A través de este mecanismo, se compraron más de cien edificios.

Esta operatoria estuvo vigente entre los años 1997 y 2000. En ese período, las organizaciones sociales involucradas identificaron un conjunto de limitaciones y, sobre la base de esas críticas y de las experiencias piloto de cooperativas de autogestión desarrolladas por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos, propusieron la instalación de una Mesa de Concertación en la Legislatura de la Ciudad para desarrollar una normativa superadora. Esta mesa de concertación reunió a las organizaciones y a instancias del Poder Legislativo comunal y del Poder Ejecutivo local, y culminó con la sanción de la Ley 341, en diciembre de 2000. Con este instrumento, que estuvo en vigencia hasta el año 2002, se realizaron compras de predios, mayormente por grupos cooperativos organizados. La Ley 341/00 marcó la confluencia de propuestas colectivas materializadas en experiencias puntuales de regularización dominial y operatorias generadas en el marco de emergencia habitacional. El aspecto más significativo es que, por primera vez en la Ciudad de Buenos Aires, las organizaciones sociales se constituyen en un actor central de las políticas de hábitat (Rodríguez, 2002). En la actualidad, esta línea de trabajo es asumida por el Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV), cuya misión es acompañar a las organizaciones sociales en la concreción de sus proyectos de vivienda.

A las intervenciones del gobierno local se suman las impulsadas por grupos de mayor poder adquisitivo que inician su anclaje en el barrio a través de la adquisición, a bajo costo, de an-

⁶ Incluye la creación de la Corporación del Sur, organismo público-privado con funciones de reordenamiento urbano.

⁷ Cuenta con un crédito acordado y aprobado de 30 millones de dólares, pero las obras de saneamiento no se concretan.

⁸ Organismo del Gobierno de la Ciudad responsable de la política habitacional.

⁹ Para ello recibieron préstamos personales con garantía hipotecaria por parte de la Comisión Municipal de la Vivienda (actual Instituto de Vivienda de la Ciudad).

tiguos galpones, astilleros y viviendas para su reciclaje y uso posterior, ligado predominantemente a actividades comerciales y de servicios culturales que se instalan como base de un polo turístico en el centro de la Ciudad. Dichas intervenciones establecieron nuevos usos urbanos vinculados al comercio y a los servicios culturales en lugares relacionados con la identidad histórica del barrio entre otros, el Pasaje Caminito, la Vuelta de Rocha, viejos bares sobre la costanera. La puesta en valor de algunas zonas, la recuperación de museos y casonas como galerías de arte, la generación de una nueva área comercial sobre la Vuelta de Rocha y el Pasaje Caminito para consumo turístico conforman una fisonomía diferenciada del barrio y de los que, hasta no hace mucho tiempo, eran espacios comunes.¹⁰ Viejos lugares redefinen de un modo renovado lo que fue el típico turismo en La Boca. En efecto, buena parte de esos nuevos usos no están destinados a sus habitantes e introducen otros actores y lógicas de actuación en este escenario barrial.

Esta dinámica impactó en el mercado inmobiliario de La Boca: el estudio desarrollado por Herzer *et al.* (2000) pone de manifiesto que se produjo un significativo aumento en el precio de las viviendas (un 50%) entre 1991 y 1996, año en que comienza a ser visible la construcción del sistema de defensa costera. En este aumento influyó fuertemente el auge de la compraventa de inmuebles a partir de 1996 por la reaparición de los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda,¹¹ con el consecuente incremento significativo de la oferta (hay un

66% más de avisos respecto de 1991). En este contexto, la demanda se descompone en dos sectores: por un lado, los compradores directos que buscan PH¹² de uno a tres ambientes, lo cual compensa un alquiler y reduce costos de expensas; por el otro, los inversores que buscan edificios y viviendas de varios ambientes con el fin de subdividirlos en propiedad horizontal y remodelarlos para su posterior venta. El sistema de defensa costera se inaugura en noviembre de 1998, pero su incidencia mayor en el mercado de vivienda se trasluce a partir de 1999, cuando las primeras sudestadas confirman la eficacia del sistema. En ese año se observa un aumento de algo menos del 10% en los precios de las viviendas.¹³ Herzer *et al.* (2000) advierten que, a finales de la década, el precio efectivo de transacción del metro cuadrado oscilaba entre 600 y 500 dólares, aun cuando existían emprendimientos nuevos con departamentos cuyo precio era cercano a los 1.000 dólares por m², principalmente cerca del vecino barrio de Barracas. Si bien, entre 1991 y 1999, en general, el precio de las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires se incrementó, alcanzando una media de aproximadamente 1.000 dólares por m² (*Plan Urbano Ambiental*, 1998), en el caso de La Boca, a pesar de su buena accesibilidad al centro, se observan valores menores. Algunos factores ambientales, como el alto tránsito de camiones y el deterioro edilicio y de las condiciones sociales de buena parte de los habitantes, tienden a mantener ese menor valor del precio de la vivienda con respecto a la del resto de la Ciudad.

Según los autores, el mercado de inmuebles comerciales es el que más directamente ha sido afectado por el proceso de valorización desatado

¹⁰ El adjetivo “comunes” refiere básicamente a dos características de esos espacios: a) compartidos y socialmente construidos por los vecinos; b) generadores de identidad barrial o vecinal.

¹¹ Luego de varios años, el crédito hipotecario comienza a tener una oferta importante a partir de 1993 y se expande en 1994 hasta diciembre de ese mismo año, cuando la crisis del Tequila retrae el crédito durante gran parte de 1995. En 1996 vuelve a tener auge el crédito hipotecario, y esto dinamiza el mercado inmobiliario, destinado a sectores con ingresos familiares acreditables no inferiores a 1.500 dólares mensuales.

¹² PH significa Propiedad Horizontal y refiere a los inmuebles que resultan de la subdivisión de una edificación o de varias de un mismo terreno en unidades que pueden compartir algún servicio o bien algún acceso común.

¹³ Estos datos son generales, de todo el parque de vivienda.

por la renovación urbana en el barrio, en donde emerge una nueva área o enclave comercial en el sector de mayor movimiento turístico nacional e internacional: Caminito-Vuelta de Rocha. En esa área el sistema de defensa costera tiene, además, una funcionalidad turística, que está destinada básicamente a uso de muelle fluvial. Allí los alquileres son casi ocho veces más caros que en otros sectores del barrio –particularmente que en la calle Necochea, ubicada en la zona de mayor deterioro edilicio y social– y, a pesar del precio, los locales se alquilan con suma rapidez, mientras que, en el sector más deteriorado, pueden estar meses, incluso años, en oferta.

Por último, el mercado de los galpones también ha sido directamente afectado por el sistema de defensa costera. Si bien mantiene una dinámica histórica –asociada antes a la industria y al puerto y ahora fundamentalmente a la concentración de empresas de transporte, depósitos y algunas areneras–, la desaparición de las condiciones de inundabilidad llevó a incrementar el precio del metro cuadrado, duplicándolo o triplicándolo en el caso de los galpones que estaban ubicados en las áreas inundables.

Cabe destacar que el proceso de valorización del barrio, en general, y de los precios de los inmuebles, en particular, se vio fuertemente afectado por la crisis de fines de 2001 y principios de 2002. Según un informe de la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica del Gobierno de la Ciudad (2005), en diciembre de 2002 se verificó una importante caída del precio en dólares, originada en la salida de la convertibilidad del peso a principios de ese año. En diciembre de 2003 comienza a recuperarse el valor de las propiedades, y en 2004 alcanza valores similares a los que registraba en períodos anteriores a la devaluación del peso. Según datos de la Revista *Reporte Inmobiliario*, para diciembre de 2006 el valor del metro cuadrado usado en La Boca oscilaba entre 583 y 820 dólares, cifras muy próximas a las regis-

tradas por nuestros trabajos para fines de la década de 1990.

Las transformaciones y la consecuente valorización de ciertas áreas van dejando huellas en el paisaje barrial. Estas imprimen algunos rastros visibles en el stock de inmuebles del barrio pero marcan con mayor intensidad la vida cotidiana de los vecinos que en ellos habitan. Los datos de la encuesta que el Área de Estudios Urbanos desarrolla periódicamente en el barrio a fin de monitorear la evolución de sus transformaciones¹⁴ ponen en evidencia que, entre 2000 y 2008, de una muestra de 431 inmuebles originalmente relevados en 2000, un 1,2% había cambiado de uso, un 3,7% había sido demolido y un 5,6% se encontraba deshabitado. Más sorprendente aún resulta el hecho de que el 54,5% de los hogares relevados en 2000 ya no reside en esos inmuebles. Dadas las características del relevamiento, no podemos saber a ciencia cierta por qué estas familias han decidido migrar y hacia dónde lo han hecho. Sin embargo, si tenemos en cuenta las caracterís-

¹⁴ El relevamiento se desarrolla en el marco de la línea de investigación sobre “Gentrificación y transformaciones del espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires”, dirigida desde fines de los noventa por Hilda Herzer y financiada por la Universidad de Buenos Aires y la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (ANPCYT). Los datos presentados en el marco de este trabajo han sido construidos sobre la base de la aplicación de una encuesta a hogares pertenecientes a sectores de menores ingresos identificados a partir de una tipología de vivienda popular y realizada de manera consecutiva en los años 1998, 2000 y 2008. La Encuesta 2008 fue aplicada en 342 viviendas del barrio de La Boca (se relevaron datos de un hogar por vivienda), seleccionadas de un total de 431 relevadas en 2000. Las viviendas relevadas originalmente en 1998 fueron seleccionadas sobre la base de una muestra no probabilística, por cuotas. La asignación de las viviendas a cada una de las cuotas se realizó a partir de una tipología de vivienda popular que contempla las siguientes categorías: casilla en villa, casa de inquilinato, cuarto de hotel o pensión, casa modesta, casa modesta con local, departamento en edificio modesto y/o antiguo con lugares comunes deteriorados, departamentos en conjuntos FONAVI. El cuestionario se estructuró sobre las variables sociodemográficas fundamentales: la situación educativa, laboral y habitacional de los encuestados. También se incorporaron preguntas que permitieron relevar, entre otros aspectos, las percepciones de los vecinos respecto de los problemas del barrio, del papel de las organizaciones sociales y del gobierno local, así como la incidencia de las obras de defensa costera en el desarrollo barrial y en sus propios proyectos. El trabajo de campo se llevó a cabo en las fracciones N° 4, 5, 6 y 8 del Distrito Escolar IV, correspondientes al Censo de 1991.

ticas de aquellos que los reemplazaron, es posible pensar que el recambio de población en La Boca constituye un proceso aún vigente. A fin de dar cuenta de dicho proceso, el trabajo examina el cambio poblacional a través del tiempo (compara la situación de los hogares que se mantienen en la misma vivienda durante los ocho años, o sea al inicio y al final del período) y transversalmente (compara los que se han quedado en el barrio y en la misma vivienda durante los últimos ocho años con aquellos hogares que han llegado a vivir al barrio). El análisis del cambio se basa en la indagación de las transformaciones de las características de los habitantes de La Boca entre los años 2000 y 2008. Para establecer los rasgos que en la actualidad diferencian a los nuevos pobladores de los viejos, se compara con hogares relevados en 2008 que ya habían sido sondeados en 2000 (hogares y viviendas revisitados). Llamaremos a estos últimos “hogares viejos” o “antiguos residentes”, y denominaremos “hogares nuevos” a quienes residen actualmente en viviendas ya relevadas en 2000.

El recambio poblacional: los rasgos de un proceso de larga data

Los pobladores de menores ingresos del barrio de La Boca: ¿cómo son estos hogares?

Sin dudas, las múltiples transformaciones que se desarrollaron en el barrio desde mediados de la década de 1990 tienen efectos negativos en los hogares de menores ingresos que allí habitan y que deben enfrentar las nuevas condiciones que se les imponen. Las políticas urbanas implementadas con el fin de fomentar la revitalización y la valorización del área traen aparejado un aumento del suelo urbano que, directa o indirectamente, provoca el desplazamiento de la población más pobre hacia otras localizaciones acordes con sus ingresos.¹⁵ En este marco, resulta imprescindible identificar cómo afecta la gentrificación

¹⁵ Tal como señala Herzer (2008), los más pobres se ven, de este modo, obligados a renunciar a los beneficios de la centralidad urbana y a las redes sociales construidas.

a los hogares de menores ingresos del barrio, sobre todo si se tiene en cuenta que desde hace ya más de una década es posible observar significativos cambios en el perfil de las familias que allí residen (Herzer, Di Virgilio, Ostuni, Redondo y Rodríguez, 2008).

De los hogares y sus jefaturas...

Cuando se analiza la cantidad de hogares residentes por vivienda, según los datos que arroja el relevamiento de 2008, se observa que en un 94,2% de las viviendas revisitadas pero habitadas por hogares nuevos reside un único hogar, mientras que en las viviendas revisitadas habitadas por los “viejos hogares”, este porcentaje desciende al 87,5%. Estos guarismos ponen en evidencia, por un lado, que los nuevos hogares logran insertarse en el barrio en mejores condiciones que sus antiguos residentes y, por el otro, que esos antiguos residentes, cuando logran permanecer en sus viviendas, lo hacen a costa de resignar comodidades: el porcentaje de viviendas en las que habita un solo hogar disminuye un 6,7% respecto del año 2000.

Asimismo, cuando se considera el tamaño de los hogares, se advierte que el 76,4% de los hogares nuevos en viviendas revisitadas tiene hasta cuatro integrantes, mientras que entre los antiguos residentes ese porcentaje desciende al 67,5%. Es decir, entre los nuevos hogares, la proporción con cuatro o menos integrantes es mayor que entre los de los antiguos residentes.

En relación con las características de los jefes de hogar, se constata que, tanto en el año 2000 como en 2008, predomina la jefatura masculina; sin embargo, esta disminuye sensiblemente entre ambos relevamientos (71,1% y 57,9%, respectivamente). El porcentaje de jefas mujeres, entonces, asciende: pasa del 28,9% en 2000 al 42,1% en 2008, ubicándose por encima de los valores registrados para la Ciudad de Buenos Aires (37,7%, según la EAH 2007) (Cuadro 2).

Es posible pensar que el incremento en la jefatura femenina observado en este último relevamiento

Cuadro 2

Sexo del jefe de hogar según inserción barrial. La Boca. Años 2000 y 2008

Sexo del jefe de hogar	Relevamiento 2000	Relevamiento 2008		
		Total	Hogares viejos en viviendas revisitadas	Hogares nuevos en viviendas revisitadas
	%	%	%	%
Masculino	71,1	57,9	63,2	54,2
Femenino	28,9	42,1	36,8	45,8
Total	100,0 (494)	100,0 (342)	100,0 (152)	100,0 (190)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIGG.

responde, entre otros factores, a la mayor participación de las mujeres de menores ingresos en el mercado laboral, principalmente impulsada por la crisis económica de 2001. Siguiendo a Warde (1991), podría decirse que las jefes de hogar que habitan viviendas revisitadas y que llegaron al barrio en los últimos años encuentran en La Boca no solo una vivienda cuyos costos se ajustan a sus ingresos sino también la proximidad a los lugares de trabajo y al equipamiento educativo, sanitario, cultural, etc., que provee la Ciudad, además de la posibilidad de compatibilizar el trabajo remunerado y el reproductivo no remunerado. Entonces, es posible hipotetizar que estamos en presencia de un proceso incipiente de feminización de las nuevas jefaturas de hogar entre los activos, no así entre los inactivos, grupo en el que, como veremos más adelante, la proporción se mantiene prácticamente constante. Sin embargo, en cuanto a la edad, no se ha modificado la proporción de jefes y jefas de hogar que

integran la población económicamente activa (PEA) (83,4% de los jefes forman parte de la PEA).

De la inserción ocupacional de los hogares de menores ingresos

Sobre la condición de actividad de los jefes de hogar

La amplia mayoría de los jefes de hogar de sectores de menores ingresos del barrio de La Boca son activos (85%), superando el porcentaje de actividad promedio de la Ciudad de Buenos Aires (73,4%, según la EAH 2008) y el registrado en 2000 para este mismo grupo (81,6%). Desde el año 2000, no solo ha aumentado la proporción de jefas mujeres entre los hogares populares del barrio sino que también se ha incrementado su participación en el mercado de trabajo: mientras que en 2000 el 25,1% de las jefas de hogar eran activas, en 2008 ese porcentaje asciende al 38,4% (Cuadro 3).

Cuadro 3

Condición de actividad de jefes de hogar según sexo. La Boca. Años 2000 y 2008

Sexo	Condición de actividad			
	Relevamiento 2000		Relevamiento 2008	
	Activo	Inactivo	Activo	Inactivo
Masculino	74,9%	53,8%	61,6%	39,7%
Femenino	25,1%	46,2%	38,4%	60,3%
Total	100,0% (403)	100,0% (91)	100,0% (419)	100,0% (73)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIGG.

Al analizar la distribución de las jefaturas según condición de actividad y sexo de acuerdo con su inserción barrial, encontramos que la proporción de jefas mujeres es mayor entre los hogares nuevos (42,4%) que entre los hogares revisitados (31,4%). Asimismo, la composición etaria de la población activa se modifica entre 2000 y 2008, evidenciándose una tendencia al envejecimiento: si bien en el total de la muestra la población de jefes activos se concentra entre los 30 y 50 años de edad, en 2000 el 72% tenían 50 años o menos, mientras que esa proporción desciende 4% en 2008.

También es posible observar en la composición etaria diferencias entre los jefes de hogares revisitados y los jefes de nuevos hogares: entre los primeros, el 45% de los jefes activos es mayor de 50 años, mientras que entre los nuevos lo es el 22,2%. Asimismo, se puede pensar que, en general, las familias que engrosan el stock de hogares en el barrio se instalan en La Boca cuando sus jefes aún son jóvenes y cuando, por ende, los núcleos están en formación y/o se incorporan a ellos hijos pequeños.

Sobre los jefes activos y su categoría ocupacional

En 2008, la proporción de jefes cuentapropistas aumenta un 6% con respecto al relevamiento anterior,¹⁶ y, concomitantemente, la proporción de trabajadores en relación de dependencia disminuye un 8%. Asimismo, la proporción de empleados de servicio doméstico se mantiene estable. En el caso de los hogares nuevos en viviendas revisitadas, los jefes cuentapropistas están por debajo del promedio barrial (27,9% vs 30,7%, respectivamente), mientras que la proporción de asalariados se ubica en el promedio (Cuadro 4).

La diferencia en la proporción de jefes cuentapropistas entre los hogares revisitados y los nuevos se explica por el hecho de que las jefas mujeres que llegan a La Boca se insertan en el mercado como trabajadoras en relación de dependencia. Asimismo, cuando se analiza la relación entre categoría ocupacional de los jefes de hogar y edad, se observa que, mientras que entre los jefes jóvenes menores de 50 años los cuentapropistas representan solo el 21,6% de la muestra, entre los que superan esa edad

Cuadro 4

Categoría ocupacional del jefe del hogar según inserción barrial. La Boca. Años 2000 y 2008

Categoría ocupacional	Relevamiento 2000	Relevamiento 2008	
		Hogares viejos en viviendas revisitadas	Hogares nuevos en viviendas revisitadas
Trabajadores por su cuenta	24,7%	33,6%	27,9%
Trabajadores en relación de dependencia	67,2%	59,0%	60,0%
Empleados del servicio doméstico	7,6%	6,6%	7,3%
Otras situaciones	0,5%	0,8%	4,8%
No hay dato	-	-	3,0%
Total	100,0% (381)	100,0% (122)	100,0% (163)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIG.

¹⁶ Cabe aclarar que, entre los jefes de hogar que respondieron considerándose cuentapropistas, se registran trabajadores que se podrían incluir en la categoría "obreros", pero que, por no percibir un salario o no presentar una condición de empleo formal, se asumen como trabajadores por su cuenta.

la proporción asciende al 52,3%. Concomitantemente, la relación se invierte entre aquellos que desarrollan sus actividades laborales en relación de dependencia (67,6% y 38,6%, respectivamente).

Sobre los trabajadores por cuenta propia

La mayoría de los jefes de hogar que trabajan por su cuenta son varones (62,8%); sin embargo, su peso relativo es menor al que se registraba en 2000 (75,4%), disminución coherente con el proceso de feminización de las jefaturas mencionado previamente. Por otro lado, no se observan diferencias de género entre los hogares revisitados y los nuevos hogares.

El 58% de los trabajadores cuentapropistas no tiene ni personal ni local, situación que aumenta respecto del relevamiento de 2000 (50,8%). Entre los nuevos hogares encuestados, los cuentapropistas sin personal ni local ascienden al 60,9%, mientras que entre los hogares revisitados esta proporción desciende al 43,9%. Corresponde aclarar que esta categoría reúne una importante variedad de situaciones laborales (por ejemplo, comerciantes sin local, vendedores ambulantes, trabajadores informales o changarines).

En 2008, el 40,5% de los trabajadores cuentapropistas no tiene personal a cargo pero sí cuenta con un local en el que desarrollan sus actividades. Los pequeños cuentapropistas con local engrosan las filas de los viejos hogares del barrio (56,1%) más que las de los nuevos, entre los que representan el 34,8%. Es fundamentalmente entre los hogares contactados en 2000 donde persiste un sector de pequeños comerciantes barriales tradicionales.

Entre los jefes de hogar que trabajan por su cuenta sin local, solo el 25% realiza sus tareas laborales en la vivienda, cifra considerablemente menor a la del relevamiento anterior

(39,3%); y, entre ellos, el 73,7%, son mujeres, lo cual condice con la superación de la crisis, como se verá más adelante.

Sobre los trabajadores en relación de dependencia

Según surge del relevamiento 2008, el 68,2% de los jefes asalariados son varones, porcentaje que se ubica por debajo de los guarismos de 2000 (81,6%). Interesa destacar que esta tendencia hacia la feminización de este grupo es aún más marcada entre los hogares nuevos *versus* los hogares revisitados (39,4% y 23,6%, respectivamente). Aproximadamente el 60% de esos jefes tiene entre 30 y 50 años, registrándose un mayor porcentaje de jefes jóvenes entre los hogares nuevos en viviendas revisitadas.

En cuanto a las condiciones laborales de los jefes que trabajan en relación de dependencia, también importa subrayar el hecho de que en los hogares revisitados esos jefes parecen haber perdido estabilidad en sus ocupaciones y empeorado en sus condiciones de trabajo: mientras que, en el año 2000, el 52,8% de los jefes entrevistados hacía cinco o más años que desempeñaba la misma ocupación, en 2008, ese porcentaje desciende al 45,7%. No obstante, cabe señalar que ese descenso se explica fundamentalmente por el comportamiento de los hogares nuevos (38,4%).

¿Con qué cuestiones pueden relacionarse los cambios en los perfiles de los jefes de hogar del barrio de La Boca? Por un lado, podría suponerse que el deterioro en las condiciones de trabajo es una tendencia que se profundiza durante la crisis de 2001/2 y que aún permanece, a pesar del mejoramiento de la situación económica general. Hacia fines de 2001, el mercado laboral argentino presentaba un elevado nivel de desocupación abierta y una intensificación del grado de precarización e inestabilidad de las ocupaciones. Esto último fue consecuencia de la creciente importancia que

adquirieron los puestos asalariados no registrados, junto con el menor grado de estructuración de las ocupaciones independientes. Como afirman Beccaria y Maurizio (2004, pp. 561 y ss.), ambos fenómenos se influían mutuamente: por un lado, el crecimiento de la precariedad se explicaba por la existencia de un amplio conjunto de personas que, ante la falta de un empleo pleno y estable, estaban dispuestas a aceptar puestos de trabajo de baja calidad; por el otro, la mayor presencia de puestos inestables hacía que aumentase la tasa de ingreso al desempleo, el que se caracterizaba por episodios relativamente cortos. Un amplio sector de la fuerza de trabajo transitaba regularmente entre empleos precarios y de duración reducida y episodios de desocupación también breves. Desde fines de 2002, las condiciones del mercado de trabajo comenzaron a mejorar. A la par del crecimiento económico, los niveles de ocupación se incrementaron rápidamente y la tasa de desocupación retrocedió sin pausa. Los salarios, en cambio, se recuperaron con lentitud, y en 2008 aún se encuentran, en términos reales, en niveles promedio inferiores a los de 2001. Es decir, si bien, en los años recientes, el nivel de actividad económica ha crecido al 9% anual acumulativo y la cantidad de puestos de trabajo se ha incrementado aproximadamente en dos millones y medio, los ingresos laborales reales no parecen seguir el ritmo de esta recuperación económica y de aumento del empleo; antes bien, no solo continúan en niveles inferiores a los de 2001 sino que la brecha entre los salarios extremos ha vuelto a aumentar desde fines de 2004 (CENDA, 2007).

Asimismo, la reactivación de la economía nacional impactó fuertemente en la dinámica del mercado inmobiliario, en general, y del submercado de alquileres, en particular. En un contexto de encarecimiento de las locaciones, necesariamente los nuevos hogares que se incorporan al barrio son aquellos que tienen mayor estabilidad laboral y pueden hacer frente al pago de alquiler.

Entre los jefes de hogar que trabajan en relación de dependencia, el 52,2% es empleado sin calificación y el 34,3% empleado calificado, representando el conjunto de los empleados poco más del 86% del total de jefes de hogar ocupados en relación de dependencia. Estas cifras muestran un incremento notable en la categoría “empleado” respecto del relevamiento de 2000, en el cual el 24,6% de los jefes eran empleados calificados, el 15,6% empleados sin calificar, el 31,3% obreros calificados y el 25,8% obreros sin calificar. Como contracara, en 2008, los obreros calificados y no calificados pierden muchísimo peso en la muestra.¹⁷ Asimismo, interesa destacar que, si bien se mantiene el peso relativo de los jefes de hogar que se ubican en posiciones de supervisión (jefes y capataces), su importancia es mayor entre los jefes de nuevos hogares que entre los de hogares revisitados (Cuadro 5).

Los datos parecen indicar un cambio en la composición de la población de jefes asalariados que residen en el barrio: por un lado, ponen en evidencia la disminución de población asalariada de “cuello azul” y su reemplazo por jefes que desarrollan ocupaciones de “cuello blanco”; sin embargo, a pesar de que se incorporan jefes de hogar ya no vinculados a actividades manufactureras, la mayoría de los nuevos jefes asalariados son no calificados. En este marco, es posible pensar que el recambio poblacional es un proceso “a cuenta gotas” que deja paso a grupos de población que se ubican en posiciones muy próximas en la estructura productiva –un proceso de *cambio poblacional de tramos cortos*.

El peso que adquieren los jefes asalariados que se desempeñan como empleados en el año 2008 parece explicarse por el incremento de las jefaturas femeninas que engrosan las filas de los empleados no calificados. En la categoría “obrero” es notable la ausencia de jefas mujeres.

¹⁷ Esto se explica solo en parte por el subregistro que puede implicar la autopercepción como cuentapropistas de obreros sin relación de dependencia estable; aunque, en el mismo sentido, se podría entender un desplazamiento relativo de la subcategoría “obrero” a favor de la de “empleados”.

Cuadro 5

Categoría ocupacional de los jefes de hogar asalariados según inserción barrial. La Boca. Años 2000 y 2008

Categoría ocupacional	Relevamiento 2000	Relevamiento 2008	
		Hogares viejos en viviendas revisitadas	Hogares nuevos en viviendas revisitadas
Jefe y/o capataces	2,7%	1,4%	5,0%
Empleado calificado	24,6%	41,7%	25,3%
Empleado sin calificar	15,6%	50,0%	59,6%
Obrero calificado	31,3%	5,6%	7,1%
Obrero sin calificar	25,8%	1,4%	3,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIGG.

Asimismo, se registra un incremento en el porcentaje de jefes asalariados a los que se les retienen descuentos por jubilación (64,8% y 73% en 2000 y 2008, respectivamente) y/o están afiliados a algún sistema de salud (68,4% y 73,5 para 2000 y 2008, respectivamente). Estos datos refuerzan la *hipótesis de un cambio poblacional de tramos cortos*: los hogares que actualmente residen en el barrio tienen jefes que desarrollan actividades de "cuello blanco" y son menos vulnerables en términos de su inserción en el mercado de trabajo; sin embargo, a pesar de ello, continúan desarrollando actividades escasamente calificadas.

Los beneficios sociales de los jefes de hogar asalariados varían según su posición en la ocupación. Se observa que los empleados calificados gozan de beneficios sociales en mayor proporción que los no calificados y los obreros: (i) se les retienen aportes jubilatorios al 80% de empleados calificados vs al 70% de empleados sin calificar, al 68% de obreros calificados y al 57% de obreros sin calificar; (ii) están afiliados a algún sistema de salud el 83% de empleados calificados, el 70% de los empleados no calificados, el 58% de los obreros con calificación y el 43% de los obreros no calificados.

Entre los jefes de los nuevos hogares se observan diferencias más amplias: (i) se les retienen aportes

jubilatorios al 72,1% de empleados vs al 63% de obreros; (ii) están afiliados a algún sistema de salud el 83,7% de empleados vs el 69,6% de obreros.

Sobre las condiciones de trabajo de los jefes de hogar asalariados

Teniendo en cuenta los datos expuestos hasta aquí, interesa identificar, entre los asalariados, niveles de vulnerabilidad en la inserción en el mercado de trabajo –en función de si les retienen o no aportes jubilatorios, si están o no afiliados a algún sistema de salud y si la ocupación es o no permanente–, a fin de dar cuenta aún más acabadamente de quiénes son los que logran permanecer en el barrio y qué características tienen los jefes de los nuevos hogares que habitan viviendas revisitadas (véase el Anexo 1).

La proporción de jefes asalariados no vulnerables crece entre 2000 y 2008: mientras que, en 2000, se encontraba en esa situación el 60,1% de los jefes de hogar asalariados, en 2008, ese porcentaje trepa al 67,8%. En este marco, cabe preguntarse quiénes son los jefes de hogar que permiten explicar las mejoras en la inserción laboral de los asalariados.

Los guarismos sobre vulnerabilidad en la inserción en el mercado de trabajo ponen en eviden-

Cuadro 6

Vulnerabilidad ocupacional de los jefes de hogar asalariados según inserción barrial. La Boca. Años 2000 y 2008

Vulnerabilidad ocupacional	Relevamiento 2000	Relevamiento 2008		Total
		Hogares viejos en viviendas revisitadas	Hogares nuevos en viviendas revisitadas	
Jefes no vulnerables	60,1%	77,1%	64,2%	67,8%
Jefes vulnerables	7,6%	5,7%	6,3%	6,8%
Jefes altamente vulnerables	32,4%	17,1%	29,5%	25,4%
Total	100,0% (238)	100,0% (70)	100,0% (95)	100,0% (236)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIG.

cia que los hogares que logran permanecer en la vivienda y en el barrio entre 2000 y 2008 son aquellos mejor posicionados en la estructura productiva: mientras que el porcentaje de jefes no vulnerables entre los jefes de hogares nuevos es del 64,2%, entre los jefes de hogares revisitados asciende al 77,1%. Asimismo, muestran que aún reside en el barrio un núcleo duro de hogares altamente vulnerables que alcanza al 25,4% de los jefes entrevistados (Cuadro 6). Pero, si bien este grupo pierde importancia relativa entre 2000 y 2008, llama la atención el hecho de que, en el año 2008, la proporción de jefes altamente vulnerables sea mayor en el grupo de los hogares nuevos que en el de hogares revisitados (29,5% vs 17,1%). Estos datos llevan a suponer que en este núcleo duro existe un *proceso permanente y dinámico de expulsión-incorporación*: si bien esos hogares no logran permanecer y son paulatina-

mente desplazados por sectores mejor posicionados en el mercado de trabajo, el barrio continúa siendo afluyente de población pobre en relación con el resto de la Ciudad.

Cuando se observa la relación entre niveles de vulnerabilidad y categoría ocupacional de los jefes de hogar asalariados en 2008, se advierte que, a medida que disminuye la categoría ocupacional, aumentan los niveles de vulnerabilidad (Cuadro 7). Esta relación se comporta diferencialmente entre los hogares nuevos y los revisitados. Nuevamente aquí se hace evidente quiénes son aquellos que logran permanecer en el barrio: entre los hogares revisitados los empleados no calificados presentan bajos niveles de vulnerabilidad: la proporción de no vulnerables es del 82,9% vs el 57,9% entre los hogares nuevos.

Cuadro 7

Vulnerabilidad ocupacional de los jefes de hogar asalariados según categoría ocupacional. La Boca. Año 2008

Vulnerabilidad	Relevamiento 2008				
	Jefe y/o capataz	Empleado calificado	Empleado sin calificar	Obrero calificado	Obrero sin calificar
No vulnerable	100,0%	75,0%	64,5%	57,9%	42,9%
Vulnerable	0,0%	7,5%	5,6%	10,5%	14,3%
Muy vulnerable	0,0%	17,5%	29,8%	31,6%	42,9%
Total	100,0% (6)	100,0% (80)	100,0% (124)	100,0% (19)	100,0% (7)

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIG.

Sobre los jefes y las jefas empleados en el servicio doméstico

La cantidad de empleados en el servicio doméstico registrada en el relevamiento permite realizar un análisis solo indicativo, dado el reducido número de casos. La proporción de trabajadores en este servicio es bastante más elevada entre los hogares nuevos (38,7%) que entre los hogares viejos revisitados (25,8%). El proceso de feminización de la jefatura de hogar en el barrio se pone en evidencia nuevamente cuando se analiza la composición de la categoría “servicio doméstico”: en 2008, el 93,5% de las empleadas de esa categoría son mujeres, mientras que, en 2000, lo eran el 86,2%. También se verifica la tendencia a la disminución en la edad de las trabajadoras: en 2008, el 64,5% tenía menos de 40 años, mientras que, en 2000, esta franja etaria apenas superaba el 41 por ciento.

Sobre los jefes inactivos

Solo el 14,6% de los jefes de hogar de sectores populares de la muestra son inactivos, disminuyendo más de cuatro puntos con respecto a 2000 (18,4%). El 71,2% de los inactivos tiene más de 60 años y el 23,3% tiene entre 30 y 60 años. Entre los nuevos encuestados el 12,6% corresponde a trabajadores inactivos, proporción que aumenta al 16,4% entre los hogares revisitados.

La distribución de la inactividad varía en función del sexo y la edad: en 2000, las mujeres presentaban un nivel de inactividad de poco más del doble que los hombres (29,4% contra 14,0%), tendencia que se repite en 2008: 21% de inactividad entre las mujeres contra un 10% entre los varones.

*Ingresos*¹⁸

Según los ingresos declarados por los jefes de hogar entrevistados, en 2008, el 87,8% de las familias ganaba por encima de 350 dólares, mientras que, en 2000, el 55,9% ganaba más de 600 dólares. Cabe destacar que el salario mínimo vital y móvil para el año 2008 era de 367 dólares y la Canasta Básica Total para una familia tipo era de 290 dólares.¹⁹ El salario mínimo de 2008 prácticamente duplica al de 2000, año en el que alcanzó los 200 dólares²⁰ y en el que la Canasta Básica Total para una familia tipo era de 475 dólares (*Boletín de Estadísticas Laborales*, 2011). Asimismo, en 2008, el promedio de ingreso de los jefes de hogares es de 290 dólares, ubicándose por debajo del promedio de ingresos de 2000 (450 dólares). ¿Cómo explicar las brechas en salariales entre 2000 y 2008? La primera cuestión a tener en cuenta es que entre esos años se modifica el valor de la moneda local, que en 2002 se deprecia respecto del dólar. La segunda es que, desde fines de 2002, las condiciones del mercado de trabajo comenzaron a mejorar y, con ello, a disminuir los niveles de pobreza. Pero, como se señaló antes, a pesar del crecimiento económico de los últimos años (un 9% anual acumulativo) y del retroceso de la desocupación (se crearon casi dos millones y medio de puestos de trabajo), los ingresos reales se recuperaron muy lentamente: los niveles de 2008 son inferiores a los de 2000, y volvió a incrementarse la brecha entre los salarios extremos.

¹⁸ Los valores monetarios se expresan en pesos/dólares para el año 2000 (paridad 1 a 1 por la Ley de Convertibilidad) y a una cotización de 3,383 pesos por dólar norteamericano para 2008, tomando la cotización de diciembre de 2008.

¹⁹ La familia tipo se compone de un jefe varón de 35 años (1 adulto equivalente), su esposa de 31 años (0,74 adulto equivalente), un hijo de 5 años (0,63 adulto equivalente) y una hija de 8 años (0,72 adulto equivalente). En total, suman 3,09 adultos equivalentes. Vale aclarar que, tanto en 2000 como en 2008, cerca de la mitad de los hogares tenía al menos cuatro integrantes, por lo que los valores de las canastas son meramente indicativos. Dichos valores son del mes de diciembre de 2000 y diciembre de 2008 y corresponden al total nacional.

²⁰ Cabe destacar que el salario mínimo vital y móvil estaba completamente desactualizado por estar congelado desde 1993.

Cuadro 8

Ingreso mensual promedio del jefe y del hogar, Salario mínimo vital y móvil, Canasta Básica Alimentaria y Canasta Básica Total. La Boca. Años 2000 y 2008

Indicadores	2000 (u\$s)	2008 (u\$s)
Ingreso promedio del jefe	500	296
Ingreso promedio del hogar	800	443
Salario mínimo vital y móvil	200	367
Canasta Básica Alimentaria	194	131
Canasta Básica Total	475	290

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIGG.

Si bien el grado de desigualdad en las remuneraciones, que muestra una tendencia ascendente desde mediados de la década de 1970, es menor, esta reducción es restringida. En definitiva, la desigualdad en sí misma no solo continúa siendo marcadamente elevada sino que tampoco ha disminuido sustancialmente respecto de los altos niveles de fines de la década de 1990.

Los ingresos varían en función del género del jefe del hogar. Así, los hogares con jefatura masculina muestran una media de ingresos por encima de los hogares con jefatura femenina (692 y 587 dólares, respectivamente). Lo mismo ocurre con los ingresos según edad del jefe: los hogares con jefatura de hasta 30 años tienen ingresos menores que aquellos con jefatura mayor de 50 años, y estos, a su vez, perciben menores ingresos que los de jefatura de entre 31 y 50 años (578, 608 y 691 dólares, respectivamente).

Si analizamos el nivel de ingresos según la situación de tenencia de los hogares, encontramos que los hogares propietarios de la vivienda y el terreno, ocupantes por cesión, préstamo o relación de dependencia tienen ingresos sensiblemente superiores a los de los inquilinos,

propietarios solo de la vivienda y ocupantes de hecho. Es decir, existe relación entre seguridad en la tenencia y nivel de ingresos. Asimismo, estos niveles también difieren considerablemente según el tipo de vivienda: las tipologías más consolidadas (casa modesta, vivienda con local, departamento en edificio modesto y/o antiguo, departamento en edificio FONAVI) muestran niveles de ingresos más altos que las categorías más precarias (rancho o casilla, cuarto de hotel o pensión, casa de inquilinato o conventillo).

Un dato significativo en el análisis de los alquileres es su importancia relativa respecto del total de ingresos familiares. En 2008, el alquiler representa, en promedio, el 31% de los ingresos de los hogares; y su peso relativo en el ingreso familiar es considerablemente menor entre los hogares revisitados (23%) que entre los hogares nuevos (36,5%). La misma tendencia se observa entre aquellos hogares que alquilan informalmente vs los que lo hacen con contrato formal de locación (33,6%).

La situación habitacional en La Boca: cambios y persistencias

En La Boca convive una multiplicidad de manifestaciones del hábitat popular. Según los datos del año 2008, identificamos: casas de inquilinato (48,9% de los casos), casas modestas (23,4%), edificios modestos incluyendo los conjuntos FONAVI (13% de la muestra), ranchos o casillas que corresponden a una pequeña villa ubicada bajo la autopista a La Plata (2,4%), viviendas con local (5,2%) y cuartos de hotel pensión (1,2%). Cuando se analiza la tipología de vivienda que predomina entre los jefes de hogar según el sexo del jefe, no se observan diferencias significativas. A pesar de ello, las jefas mujeres tienden a insertarse en las formas de hábitat menos precarizadas.

Cuadro 9

Acceso a servicios. La Boca. Años 2000 y 2008

Relevamiento 2000	Relevamiento 2008
El 12,2% de las viviendas carece de agua dentro de la unidad de vivienda.	El 9,6% de las viviendas carece de toma de agua corriente dentro de la unidad habitacional (7,2% para los hogares revisitados y 11,6% para los hogares nuevos en viviendas revisitadas).
El 31,2% de las viviendas carece de gas natural.	El 30,9% de las viviendas carece de gas natural (21,7% entre los hogares revisitados y 34,2% entre los hogares nuevos en viviendas revisitadas).
El 8,3% de las viviendas no tiene baño en la vivienda. El 34,6% de las familias debe compartir el baño.	El 9% de las viviendas encuestadas carece de baño (6,6% para los hogares revisitados y 12,6% para los hogares nuevos en viviendas revisitadas), mientras que, en las que lo tienen, el 23,2% es de uso compartido con otra familia.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIGG.

Situación de precariedad

Entre 2000 y 2008, la situación de los hogares en relación con el acceso a servicios no parece haberse modificado significativamente (Cuadro 9).²¹ Sin embargo, en los hogares relevados en 2008, se observan diferencias importantes entre los viejos y los nuevos vecinos: quienes viven en el barrio desde 2000 lo hacen en viviendas que presentan mejores condiciones de acceso a servicios que aquellos vecinos llegados más recientemente. Coherentemente con los datos presentados en los apartados anteriores, los que han logrado permanecer en el barrio parecen haberlo hecho merced a una inserción ocupacional y habitacional más consolidada.

En cuanto a las formas de pago de los servicios, el 94,5% de los hogares revisitados realiza el pago individualmente, mientras que esa proporción desciende al 81% en los hogares nuevos. Para el caso del servicio de gas, las proporciones de pago individual ascienden al 94,8% y 81%, respectiva-

mente. Estos valores son bastante más elevados que los registrados en 2000, en los cuales existía un mayor nivel de pago compartido y colectivo.

Interesa destacar que, en 2008, casi el 60% de los entrevistados realizó algún tipo de mejora en su vivienda: el 43,1% introdujo mejoras estéticas, el 13,2% solucionó problemas edilicios, el 16,2% llevó a cabo arreglos en infraestructura, etc. Entre los que hicieron mejoras, los nuevos hogares presentan una proporción mucho mayor que los hogares revisitados (67,4% y 55,9%, respectivamente).

El hacinamiento en los hogares

El 40,3% del total de los hogares entrevistados en 2008 convive en uno o dos ambientes (en 2000, esta proporción ascendía a 61,3%) y el 47,7% utiliza todos los ambientes de que dispone la vivienda para dormir (vs el 44,3% de 2000). Cuando se analizan los niveles de hacinamiento, se advierte que, en 2008, el porcentaje de hogares que presenta niveles críticos

²¹ La cobertura eléctrica del total de hogares encuestados en 2008 es del 99%. Respecto de los servicios ligados al acceso a la comunicación, el 63,5% de los entrevistados tenía teléfono propio, en tanto que un 67,7% contaba con acceso a la tv por cable.

Cuadro 10

Hacinamiento por cuarto según inserción barrial. La Boca. Años 2000 y 2008

Hacinamiento por cuarto	Relevamiento 2000	Relevamiento 2008	
		Hogares viejos en viviendas revisitadas	Hogares nuevos en viviendas revisitadas
Hasta 2 personas por cuarto	56,5%	41,4%	29,5%
De 2 a 2,99 personas por cuarto	25,1%	34,2%	36,3%
3 o más personas por cuarto	18,4%	24,3%	34,2%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la encuesta "Efectos del proceso de renovación urbana en hogares que habitan en tipologías de vivienda popular en el barrio de La Boca", Área de Estudios Urbanos, IIGG.

(más de tres personas por cuarto) asciende al 29,5%, una proporción bastante más elevada que en 2000 (18,4%). Si se tiene en cuenta que el tamaño medio de los hogares, entre 2000 y 2008, se ha mantenido estable o incluso ha descendido, es posible pensar que los nuevos hogares que llegan al barrio acceden a viviendas pequeñas en las que hacen un uso intensivo de todos sus ambientes.²²

Al igual que ocurría con el tipo de vivienda, los hogares con jefaturas femeninas presentan niveles de hacinamiento levemente menores que los de sus pares varones (dos puntos menos de hacinamiento y otro tanto de hacinamiento crítico). En síntesis, es posible pensar que las mujeres jefas de hogar llegadas al barrio con posterioridad al año 2000 desarrollan actividades no manuales sin calificación y logran insertarse en las formas de hábitat popular más consolidadas.

Evolución de la situación de tenencia

Los datos resultan sumamente ilustrativos: en 2008, el 48,7% de los hogares encuestados son inquilinos, observándose un descenso impor-

tante de esa categoría respecto de 2000 (58,1%). En un contexto barrial en el que el alquiler como forma de inserción en el hábitat popular pierde importancia relativa en el período relevado, parece ser más frecuente entre los nuevos hogares (56,3% vs 40,1% en hogares y vivienda revisitados). Los hogares propietarios de la vivienda y el terreno alcanzan al 29,1%, aumentando su peso relativo respecto del relevamiento anterior (en 2000 ascendían a 26,1%). Los nuevos hogares parecen acceder a la vivienda en calidad de inquilinos (56,3%), pero, cuando logran permanecer en el barrio, lo hacen a través del acceso a la propiedad (38,8%).

En relación con la situación de los hogares ocupantes de hecho, por cesión o préstamo o en relación de dependencia y de los propietarios de la vivienda solamente (que, sumados, representan el 22,2% del total de hogares encuestados), indagamos acerca de la titularidad de los inmuebles y suelo en que habitan y sobre la existencia de posibles procesos de regularización dominial. En 2008, un 53,2% de los ocupantes de hecho, por cesión o préstamo y propietarios de la vivienda manifiesta vivir en un inmueble cuyo titular es un particular; un 20,2% dice habitar una vivienda de propiedad pública, la amplia mayoría del Gobierno de la Ciudad; otro 20,2% refiere a diversas titularidades, como sindicatos, parroquias, centros comunitarios, etc.; y un 6,4% desconoce la situación de titularidad del inmueble que habita. La posibilidad de desarro-

²² Interesa destacar que los valores registrados contrastan sensiblemente con los del total barrial: en el Censo de 2001, el nivel de hacinamiento crítico registrado en el barrio apenas alcanzaba el 6%. Vale aclarar que, en su conjunto, la población del distrito es social y económicamente más heterogénea que la relevada en nuestra muestra, integrada en su totalidad por hogares residentes en formas de hábitat popular.

llar procesos de regularización dominial entre las familias de este subgrupo es sumamente restringida. Sobre un total de 94 entrevistados que respondieron acerca de la realización –o no– de acciones en ese sentido, solo un cuarto (25,5%) manifestó haber iniciado algún trámite; y, cuando lo hacen, las acciones se dirigen mayoritariamente al Gobierno de la Ciudad y al Gobierno Nacional.

Entonces, las ocupaciones en el barrio de La Boca se desarrollan mayoritariamente en inmuebles de propiedad privada. Y si bien el 60,2% de los casos manifestó haber efectuado mejoras en los inmuebles lo que podría dar cuenta de un mínimo nivel de arraigo en el sitio que habitan, el hecho de tratarse fundamentalmente de propiedades privadas y la reducida existencia de procesos de regularización dominial y/o de acceso al crédito para la compra de inmuebles aumentan severamente su vulnerabilidad ante posibles procesos de desalojo.

Un bajo porcentaje de personas manifiesta no haber efectuado un contrato formal de locación (37,0% de los inquilinos entrevistados), lo que indica una extendida situación de informalidad en el submercado de alquileres en el barrio. La existencia de contratos es ligeramente más elevada entre los hogares nuevos que habitan viviendas revisitadas (67,3%), descendiendo al 55,7% entre los viejos vecinos.

Si se relacionan los datos acerca de la identidad de los locatarios con la existencia o no de un contrato firmado, resulta que el 85,6% de quienes no tienen contrato le alquila directamente al dueño, y, de ese total, el 76,7% reside en casas de inquilinatos.

En cuanto a los precios, en 2008, la media de alquiler que se paga en las viviendas del sector popular del barrio asciende a 132 dólares mensuales. El 54,8% de los casos se concentra entre 45 y 133 dólares (que corresponden a los

valores de alquiler mayoritario de piezas de inquilinatos). El promedio de alquiler entre los inquilinatos cae a 114 dólares, mientras que las casas modestas, las viviendas con local y las viviendas en edificios modestos son las opciones más costosas (166, 150 y 155 dólares, respectivamente). La media del alquiler es levemente mayor en los hogares nuevos (133 dólares) que entre los vecinos históricos (124 dólares).

En 2008, el 63,4% de los inquilinos entrevistados manifiesta que le aumentaron el alquiler en los últimos dos años. La proporción de hogares que refiere haber sufrido aumentos es mayor a medida que se incrementa el monto de alquiler pagado, pasando del 28,6% entre los que pagan hasta 44 dólares al 77,1% entre los que pagan más de 177 dólares. Acerca de las variaciones de estos aumentos, un 52,4% de los casos menciona que ascienden hasta 30 dólares, mientras que un 16,3% experimentó un aumento de más de 60 dólares. Por lo tanto, se registran cambios sensibles en los montos de alquiler en particular en los tramos que pagan sumas más elevadas.

Teniendo en cuenta la inserción barrial de los hogares, en 2008, un 59% de las viviendas revisitadas y un 68,2% de los hogares nuevos manifiestan haber sufrido aumentos en los alquileres en los años anteriores. En cambio, en 2000, a diferencia de 2008, solo un 6,3% de las viviendas refiere aumentos que oscilan entre 20 y 100 dólares durante el ciclo bianual previo. Esto último podría corresponderse con la estabilidad en los precios hasta la devaluación de la moneda en 2002, que modificó drásticamente estos montos generando diferencias marcadas entre los dos períodos.

Conclusiones

El barrio de La Boca ha sido tradicionalmente atractivo para la población de bajos ingresos debido a su óptima localización que, históricamente, le facilitó, entre otras cosas,

la accesibilidad a puestos de trabajo, al equipamiento educativo y sanitario y a la disponibilidad de hábitat –propiedades a muy bajo costo, alquiler de piezas, intersticios de tierra e inmuebles vacantes ocupables–. Sin embargo, las intervenciones que, a mediados de la década de 1990, impulsó el gobierno local en pos de mitigar las inundaciones comenzaron a cambiar este paisaje. Las obras del sistema de defensas costeras fueron el puntapié inicial de una serie de acciones que, aun cuando puntuales y/o espasmódicas, tuvieron a La Boca como protagonista. La mitigación de la situación de inundabilidad del barrio generó las condiciones para que actores privados comenzaran a invertir en actividades comerciales y culturales en torno al turismo, incrementando la valorización del suelo, modificando la lógica del mercado inmobiliario y reforzando el impulso al proceso de transformación urbana desatado por la acción pública local. La incorporación de nuevos usos al tradicional paisaje de La Boca, la reducción de los espacios comunes y el alza de los precios de la vivienda son algunos de los rasgos que pueden observarse en un proceso que lleva ya unos quince años y que no ha sido lineal, sino que se ha visto interrumpido por las sucesivas crisis que acompañaron la evolución de la economía argentina durante el período 1998 y 2001/2002 y, también, por las contradicciones en las lógicas asociadas a las intervenciones públicas (Herzer, 2008; Rodríguez, Mera y Bañuelos, 2008; Guevara, 2009). No obstante, a pesar de esas alternativas, sus impactos sobre la población residente continúan y son evidentes.

En un trabajo anterior (Herzer, 2008), mostramos los efectos sobre la población de bajos ingresos residente en el barrio a poco tiempo de echado a andar el proceso de cambio. En esta oportunidad, volvemos a evaluarlos cuando ya han transcurrido unos quince años desde su puesta en marcha. Por un lado, resultan evidentes las marcas de las transformaciones en el

stock edilicio del barrio: de los 431 inmuebles relevados en 2000, en el año 2008 un 1,2% había cambiado de uso, un 3,7% había sido demolido y un 5,6% se encontraba deshabitado. Por el otro, estas marcas son aún más visibles entre los hogares residentes: un 54,5% de los hogares relevados en 2000, ocho años después ya no se encuentra en los inmuebles que habitaban por entonces.²⁴

En este contexto, resulta evidente que los nuevos hogares en viviendas ya visitadas en 2000 se insertan en el barrio en mejores condiciones que aquellas en las que los antiguos residentes desarrollaban su vida cotidiana, los cuales, además, si logran permanecer en sus viviendas, lo hacen a costa de resignar comodidades. Esto se advierte claramente cuando se observa que, en el grupo de jefes de hogar asalariados, los de hogares revisitados han perdido estabilidad en sus ocupaciones y han empeorado en sus condiciones de trabajo. Es posible pensar que estamos en presencia de un *proceso de cambio poblacional de tramos cortos* debido a que los hogares que actualmente residen en el barrio tienen jefes que realizan actividades de *cuello blanco* y que, en términos de su inserción en el mercado de trabajo, son menos vulnerables que los antiguos residentes, aun cuando continúan desarrollando actividades escasamente calificadas. Los cambios en las características de los hogares residentes se dejan ver también en la feminización de la jefatura, en particular entre las nuevas familias relevadas.

A pesar de ello, se observa que, en el año 2008, la proporción de jefes altamente vulnerables es mayor en el grupo de los hogares nuevos que en

²⁴ Estas transformaciones abren nuevas líneas de indagación relacionadas con sus efectos sobre la propiedad de los inmuebles y con los cambios en la titularidad de los mismos: la conversión de conventillos en almacenes para la compra de objetos turísticos o para la instalación de nuevos ateliers de pintores, ¿son inversiones realizadas por los antiguos propietarios? Los cambios en la titularidad de los inmuebles, ¿han estimulado el desalojo de familias?

el de los hogares revisitados. Este fenómeno pone en evidencia que La Boca continúa recibiendo población de sectores desfavorecidos, que no logra permanecer en las viviendas por largo tiempo y que es paulatinamente desplazada por sectores mejor posicionados en la estructura productiva o, al menos, con mejores ingresos.

Finalmente, cabe destacar que los hogares propietarios de la vivienda y del terreno u ocupantes por cesión, préstamo o relación de dependencia tienen ingresos sensiblemente superiores a los de los inquilinos, los de los propietarios solo de la vivienda y los de ocupantes de hecho, existiendo una relación entre la mayor seguridad en la tenencia y el nivel de ingresos. Sin embargo, la situación habitacional en La Boca se caracteriza por un predominio del alquiler (casi la mitad de los hogares) por sobre la propiedad de la vivienda. En 2008, el costo del alquiler representa, en promedio, un tercio de los ingresos de los hogares, y el peso relativo del alquiler en el ingreso familiar es considerablemente mayor en los hogares nuevos que en los viejos que permanecen en el barrio. Esto no parece relacionarse con habitar viviendas más grandes y con mejores servicios, sino con un uso más intensivo de las mismas y, en el caso de los hogares nuevos, con la necesidad de hacer modificaciones para mejorar las condiciones de habitabilidad.

Los nuevos hogares parecen acceder a la vivienda en calidad de inquilinos; la mayoría pacta el alquiler directamente con el propietario, y los casos que cuentan con contrato formal son más numerosos que en el caso de los viejos hogares. Al parecer, la formalidad de la situación de locación se vincula fundamentalmente con las condicionalidades asociadas al acceso al mercado formal de vivienda (requerimientos de garan-

tías, depósitos, comisiones inmobiliarias), cuyo alto costo explica la existencia de un importante número de casas de inquilinato con ausencia de contrato formal de alquiler. Esa formalidad se acompaña de un marco de mayor estabilidad y puede asociarse con mejores condiciones de habitabilidad y tamaño de la vivienda. En términos generales, podría afirmarse que para permanecer o ir a vivir al barrio se requiere cada vez mejores ingresos, aun entre aquellos sectores que tradicionalmente han engrosado las capas más bajas de la sociedad.

Bibliografía

Beccaria, Luis y Roxana Maurizio (2004), "Inestabilidad laboral en el Gran Buenos Aires", en *El trimestre económico*, v. LXXI (3), n° 283, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica, pp. 535-573.

Centro de Estudios para El Desarrollo Argentino (CENDA) (2007), "El trabajo en Argentina: condiciones y perspectivas", en *Dossier*, n°1, Buenos Aires, CENDA, enero. Disponible en: http://cenda.org.ar/informe_laboral.html

Dirección General de Sistemas de Información Geográfica (DGSIG) (2005), *Usos del suelo zona sur de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Di Virgilio, María Mercedes (2007), "Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires", tesis para acceder al grado de Doctor en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Buenos Aires. (Mimeo).

Di Virgilio, María Mercedes, Hilda Herzer, María Carla Rodríguez *et al.* (2007), “Iguales pero diferentes: Transformaciones y permanencias en el barrio de La Boca en el cambio de década (1998-2000)”, Buenos Aires, Área de Estudios Urbanos, IIGG. (Mimeo). [Una versión corregida y ampliada de este trabajo se publicó posteriormente en Hilda Herzer (org.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la Ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial, 2008].

Di Virgilio, María Mercedes, Máximo Lanzetta, Adriana Redondo y Carla Rodríguez (2002), “Procesos de renovación urbana en Buenos Aires: Percepciones de habitantes de La Boca”, Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG), Área de Estudios Urbanos. (Mimeo).

Guevara, T. (2010), “Políticas habitacionales y procesos de producción de hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de La Boca”, tesis para acceder al grado de Master en Políticas Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

Herzer, Hilda (2008); “Acerca de la gentrificación”, en Hilda Herzer (org.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial.

Herzer, Hilda, María Mercedes Di Virgilio, Máximo Lanzetta, Adriana Redondo, Carla Rodríguez y Lucas Martín (2000), “The formation of social organizations and their attempts to consolidate settlements and neighbourhoods undergoing transition in Buenos Aires”, en *Environment and Urbanization*, v. 12, n° 1, Londres, IIED, pp. 215-230.

_____ (2002), “¿Revalorización de áreas centrales en la ciudad de Buenos Aires? El caso de La Boca”, en *Revista Sociedad*, n° 19, Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires, pp. 139-150.

Herzer, Hilda, María Mercedes Di Virgilio, Carla Rodríguez, Adriana Redondo y Fernando Ostuni (2007), “Nuevos y viejos rituales en La Boca”, en R. Sautu, S. Figueroa, J. Dreher y A. Navarro (eds.), *Construcción de identidades en sociedades pluralistas*, Buenos Aires, Ed. Lumière.

Herzer, Hilda, María Mercedes Di Virgilio, Fernando Ostuni, Adriana Redondo y Carla Rodríguez (2008), “Iguales pero diferentes: el barrio de la Boca en el cambio de década (1998-2000)”, en H. Herzer (comp.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial.

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

Rodríguez, María Carla (2002), “Ficha relevamiento de casos”, en Proyecto “Producción Social del Hábitat” de la Habitat International Coalition (HIC), México D.F. (Mimeo).

Rodríguez, M. C., G. Mera y C. Bañuelos (2008), “Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del área sur de la ciudad de Buenos Aires”, en: H. Herzer (comp.), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, Espacio Editorial.

Smith, Neil (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Nueva York, Routledge.

Torres, Horacio y Marha Schteingart (1973), "Procesos sociales y estructuración metropolitana en América Latina. Estudio de casos", en Revista *Desarrollo Económico*, v. 12, n° 48, Buenos Aires, IDES, pp. 725-760.

Ward, A. (1991), "Gentrification as consumption: issue of class and gender", en *Environment and Planning D.: Society and Space*, v. 9 (2), Londres, Pion, pp. 223-232.

Fuentes

Dirección General de Estadística y Censos (2007), *Encuesta Anual de Hogares 2007*, Buenos Aires, Dirección General de Estadísticas y Censos, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (1998), *Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires. Elementos de diagnóstico*, Buenos Aires, Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente, Documento de Trabajo.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), *Censos Nacionales de Población y Vivienda* de 1869, 1895, 1914, 1947, 1960, 1980, 1991, 2001, Buenos Aires, INDEC.

Subsecretaría de Programación Técnica y Estudios Laborales (2011), *Boletín de Estadísticas Laborales*, Buenos Aires, Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Disponible en: <http://www.trabajo.gov.ar/left/estadisticas/bel/index.asp>

Revista *Reporte Inmobiliario*, diciembre de 2006. Disponible en: <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/index.php>

Fecha de recepción: 18-02-2011

Fecha de aceptación: 21-06-2011

Anexo I

Tipología de vulnerabilidad ocupacional del jefe

Jefes no vulnerables	Les retienen descuentos por jubilación, tienen cobertura social y una ocupación estable.
Jefes vulnerables	Les hacen descuentos por jubilación y tienen cobertura social, pero no es un trabajo estable. Tienen un trabajo estable y les hacen descuentos por jubilación, pero no tienen cobertura social. Tienen un trabajo estable y cobertura social, pero no les hacen descuentos por jubilación.
Jefes altamente vulnerables	Les hacen descuentos por jubilación, pero no tienen cobertura social ni tienen un trabajo estable. Tienen cobertura social, pero no les hacen descuentos por jubilación ni tienen un trabajo estable. Tienen un trabajo estable, pero no les hacen descuentos por jubilación ni tienen cobertura social. No tienen un trabajo estable, ni les hacen descuentos por jubilación, ni tienen cobertura social.
