

# ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo

IBÁN DÍAZ PARRA<sup>1</sup> ✉ | PABLO RABASCO POZUELO<sup>2</sup>

Recibido: 05/03/2013 | Aceptado: 27/11/2013

## Resumen

Actualmente, las principales ciudades de América Latina están en pleno proceso de recualificación de sus centros urbanos. La necesidad de rehabilitación de barrios históricos degradados, abandonados durante décadas, choca con las consecuencias sociales que tiene su rehabilitación: el aburguesamiento residencial y el desplazamiento de la población más pobre. En este sentido, es de interés la búsqueda de fórmulas que permitan la regeneración urbanística partiendo de unos mínimos criterios de justicia social. El presente artículo examina las posibilidades de las cooperativas de vivienda por reciclaje creadas en Montevideo y Buenos Aires, que han jugado un papel en la intervención reciente de los centros históricos de estas dos ciudades. Se propone de partida que estas iniciativas muestran una forma de renovación sin desplazamiento de las clases populares.

---

Palabras clave: cooperativas de vivienda por ayuda mutua, renovación urbana, gentrificación, desplazamiento.

---

## Abstract

*¿Revitalization Without Gentrification? Mutual-Aid Housing Cooperatives  
in Buenos Aires and Montevideo City Centres*

Currently, major Latin-American cities are regenerating their urban centres. After decades of decline, demand for the revival of run down, but historically important, areas is accompanied by the negative social consequences that result from regeneration: gentrification and displacement of the most poor. Therefore, the search for urban regeneration policies preserving social justice is of major interest. This paper focuses on the experience of mutual-aid housing cooperatives in Montevideo and Buenos Aires, which have had a role in recent historical city centre renewal. It is proposed here that the housing cooperatives show a way of renewal without the displacement of low income tenants.

---

Key words: mutual-aid housing cooperatives, urban renewal, gentrification, displacement.

---

---

1. Instituto de Geografía, UNAM. [idadiaz@igg.unam.mx](mailto:idadiaz@igg.unam.mx)

2. Universidad de Córdoba. [aa1rapop@uco.es](mailto:aa1rapop@uco.es)

## Résumé

### *¿Revitalisation sans Gentrification? Coopératives Entraide Logement à Buenos Aires et Montevideo centres-villes*

Actuellement, les principales villes de l'Amérique Latine vivent un processus de requalification de leurs noyaux urbains. Après des décennies de négligence, la demande de réhabilitation des cités historiques dégradés, est-il confronté aux ses conséquences sociales, à son embourgeoisement, et au déplacement des populations le plus pauvres. Ainsi, la recherche de la politique de régénération urbaine en préservant la justice sociale est un sujet principal. Cet article se concentre sur l'expérience des coopératives d'habitation d'entraide à Montevideo et Buenos Aires qui ont eu un rôle dans le renouvellement du centre historique récente. Il est proposé que les coopératives d'habitation montrent une voie de renouvellement sans le déplacement de classes populaires.

---

Mots-clés: coopératives d'habitation construit par aide mutuelle, coopératives des habitants, habitat participatif, rénovation urbaine, gentrification, déplacement.

---

## 1. El problema de los centros históricos y la gentrificación

### *1.1. La revitalización de los centros históricos y sus consecuencias*

El enorme crecimiento de las ciudades en el siglo XX, especialmente en su etapa asociada a la alta modernidad y al desarrollismo, trajo consigo el problema del abandono paulatino de los centros urbanos, el desprecio de su contenido simbólico, su descapitalización y su despoblamiento. Tras el periodo de crecimiento por el crecimiento en el medio urbano, asociado a la postguerra mundial, y de operaciones de renovación funcionalista, en las últimas décadas del anterior siglo los espacios centrales, con su importante carga patrimonial, comenzaron a adquirir mayor atención por parte de las políticas locales. Los cambios en la economía en función de la entrada en la fase de regulación post-fordista, hicieron que este tipo de espacios urbanos ofrecieran cada vez más oportunidades al relanzamiento de la economía urbana. Las posibilidades de negocio inmobiliario y explotación turístico-comercial con los espacios históricos, comenzaron a ser aprovechadas en diferentes ámbitos geográficos y a diferentes ritmos. Desde los setenta, las grandes ciudades anglosajonas, abandonadas las funciones productivas y transformadas tempranamente en espacios de acumulación de plusvalía de la economía financiarizada, han venido sufriendo en sus centros urbanos importantes procesos de revitalización que han pasado invariablemente por el aburguesamiento residencial. La gentrificación ha sido algo más tardía en otros países, tanto en Europa como en el resto del mundo, adoptando sin embargo patrones hasta cierto punto similares a los experimentados décadas atrás en ciudades como Londres, Nueva York u Ontario.

Tanto en los ámbitos mediterráneos como en América Latina, la reinversión de los centros históricos empieza a percibirse claramente a partir de la década de los noventa y no es hasta la primera década del siglo XXI cuando se multiplican los trabajos científicos sobre las formas que adopta este proceso y sobre sus efectos. En el Estado español se tratan de forma temprana los casos de Madrid y Barcelona (por ejemplo Sargatal, 2001), para proliferar a continuación estudios sobre ciudades de rango inferior. Desde los noventa, aparecen trabajos sobre la transformación de centros históricos emblemáticos en Brasil (Santos, 1996; Nobre, 2002), mientras que en el resto América Latina el interés por este tipo de procesos se hace notar ya terminada la primera década del siglo XXI (Checa-Artasu, 2011; Contreras, 2011; Salinas, 2011).

Los cambios han variado en intensidad según el caso y mientras determinados sectores históricos, anteriormente degradados, se han transformados en enclaves con una posición central económica y socialmente, otros barrios permanecen en una situación menos definida. Lo que resulta indudable es que la mayoría de las grandes ciudades de estos ámbitos han desarrollado una estrategia de revalorización de sus espacios centrales mediante diversas fórmulas operadas tanto desde el capital público como del privado. Dos parecen haber sido las grandes líneas en torno a las que se han producido las transformaciones. La primera es el aburguesamiento residencial o gentrificación<sup>3</sup>, sustentado por el crecimiento y los cambios en los patrones de localización de las clases medias urbanas y favorecedor de una intensa especulación inmobiliaria que ha dinamizado la economía de estas ciudades. La segunda es la tematización y explotación de los recursos históricos-patrimoniales para la atracción de turistas, lo que ha generado procesos más o menos intensos de terciarización que han podido prolongar o acelerar el vaciamiento de algunos centros urbanos, pero que más a menudo crean sinergias con los mencionados procesos de gentrificación.

Las consecuencias dramáticas para algunos sectores de la población de este tipo de procesos son bien conocidas. El desplazamiento y sustitución de la población más vulnerable parecen requisitos inevitables. Durante décadas los barrios centrales de las grandes ciudades iberoamericanas, desinvertidos y abandonados, han tendido a convertirse en enclaves propios de los grupos más pobres y vulnerables dentro de la estratificación social urbana, clases populares con escasos recursos. En no pocos casos se han transformado en tugurios marginales asociados a actividades de carácter ilícito como la prostitución, la ocupación irregular de edificios abandonados, la economía sumergida, etcétera. En este contexto, las formas que adopta el desplazamiento van desde el acoso a inquilinos de rentas reducidas al desalojo policial de edificios ocupados. El traslado de la población pobre a sectores menos visibles de la ciudad, mientras que el enclave central se rehabilita y se pone en valor, difícilmente entra dentro de lo moralmente aceptable. No obstante, al mismo tiempo, la rehabilitación de los sectores históricos y patrimoniales e incluso su explotación económica, pueden valorarse como un derecho que repercute de forma beneficiosa en la población mediante la creación de puestos de trabajo y la entrada de divisas por parte de los visitantes, especialmente cuando se trata de maltrechas economías urbanas. Esto es muy matizable, por supuesto, porque siendo necesaria la conservación patrimonial como elemento transmisor de valores culturales, en lo referente al impacto económico, gran parte de la riqueza generada tiende a tener un fuerte carácter especulativo, donde en muchas ocasiones los beneficios repercuten en las élites sociales mientras que las clases populares apenas recogen una parte ínfima de los mismos. En cualquier caso, ante el dilema de la necesidad de rehabilitar el patrimonio común y de instrumentalizarlo como recurso, la búsqueda de fórmulas que permitan una revitalización de este tipo de espacios evitando las consecuencias sociales injustas parece una tarea de gran interés a la que se presta el presente artículo.

Este documento es fruto del trabajo de campo realizado entre junio y septiembre de 2012 en el marco del Proyecto de Investigación “Arquitectura y autogestión. Estudio crítico de las condiciones generadas por la práctica autogestionada en la arquitectura y el espacio público” (Plan Nacional de Investigación Científica. HAR2010-20715), con Pablo Rabasco como investigador principal. Los autores de este texto desarrollaron un trabajo de campo consistente en el estudio de las experiencias autogestionarias relacionadas con la arquitectura y el urbanismo en Buenos Aires (MOI) y las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad Vieja de Montevideo (espe-

3. Aquí se entiende la gentrificación en un sentido clásico, como aburguesamiento residencial. Para una discusión sobre esta cuestión ver Díaz (2013).

cialmente Covicivi-1, incluyendo la estancia de uno de los investigadores en este espacio durante un corto periodo de tiempo), fundamentalmente entrevistas en profundidad con informantes clave y observación directa de los proyectos autogestionarios y de los entornos urbanos en los que se localizaban. Además de las dimensiones de la propia ciudad, son diferentes las dimensiones del movimiento cooperativo, en este caso de manera favorable a Montevideo. Esto hace que la explicación de este caso requiera más extensión que el de Buenos Aires. No obstante, la similitud de los planteamientos y el hecho de que la experiencia del MOI esté directamente inspirada en COVICIVI hacen interesante la comparación, aun teniendo en cuenta las diferencias de escala.

## 1.2. Políticas de vivienda y gentrificación

En el estudio de la gentrificación algunos autores tienden a centrarse en los aspectos positivos y a minimizar los negativos, mientras otros se aferran a la cuestión del desplazamiento para asignar un carácter consustancialmente perverso al proceso. Las discusiones sobre este extremo son antiguas, con la defensa del carácter emancipatorio del fenómeno que realiza Caulfield (1989 y 1994), pero continúan en la actualidad con no pocas polémicas como la protagonizada por Slater (2006) y Freeman (2008) o la aún más reciente de Slater (2009) y Hamnett (2009). Asumir la gentrificación como un proceso con aspectos positivos y negativos, o incluso que dependiendo del caso puede tener más de bueno que de nocivo, implica valorar la posibilidad de una gentrificación positiva, término introducido por Cameron (2003), mientras otros autores puede considerar este argumento como contradictorio en sí mismo (Slater, 2009). Aun así, aceptando la gentrificación como algo éticamente reprochable, en la medida en que implica segregación y materialización de las diferencias sociales, sería posible imaginar procesos en los que existiese rehabilitación urbana y revitalización sin gentrificación. En cualquier caso, el objetivo de una revitalización de este tipo se enfrenta al obstáculo, difícil de salvar, de que los procesos de sustitución y aburguesamiento son dinámicas inmersas en lo más profundo de los mecanismos de distribución de los recursos en un contexto capitalista y, dentro de estos, en los mecanismos propios del mercado de suelo urbano. Así, la capacidad económica de residentes o de emprendimientos comerciales es la que determina su emplazamiento y permanencia en un sector, mientras que los hogares con menor capacidad de consumo y las actividades menos rentables tienden a verse relegadas a los ámbitos menos demandados. Esto implica que los pobres siempre podrán verse desplazados en función de las necesidades de acumulación de capital o de cambios en las preferencias de los grupos solventes (Harvey, 1977 y 1982). De ahí también, el interés por analizar las políticas públicas, con capacidad para subvertir los mecanismos de mercado y en este sentido son varios los autores que se han preocupado por salvar la necesidad de renovación o recualificación de los centros históricos sin generar los efectos perversos de la gentrificación.

La intervención estatal ha tenido una gran relevancia en el acontecer de los procesos de gentrificación, orquestándola directamente mediante operaciones de renovación urbana, promoviendo la actuación de los agentes privados, principalmente en el sector inmobiliario pero también en el de la industria creativa, muy notorio en EEUU en la década de los ochenta, y mediante otras formas diversas y cambiantes en el tiempo, generalmente con poca preocupación respecto a los problemas de desplazamiento y segregación (Hackworth, et al., 2001). Habitualmente, la seguridad y control que implanta el Estado en las zonas urbanas gentrificables, especialmente en los centros históricos, acaban potenciando la inaccesibilidad de las clases populares a la vivienda. Son estrategias recurrentes para que la población natural termine por salir de los barrios a causa de la subida de alquiler del parque de viviendas y locales. En las zonas especialmente vigiladas/controladas, se produce igualmente una segregación en el espacio público de sectores de población

criminalizados como inmigrantes, precarios que generan economías incontroladas, o actividades de ocio alternativo al comercial, como concentraciones de jóvenes o expresiones subculturales callejeras. De este modo, se contribuye a la polarización de la ciudad en zonas seguras e inseguras, zonas privilegiadas y zonas marginales. En definitiva, la intervención pública puede reforzar los efectos inicuos de las dinámicas segregadoras del mercado (Smith, 1996; Davis, 1993).

No obstante, también existen iniciativas públicas que actúan frente a la segregación y el desplazamiento. Parte de la atención reciente sobre la relación entre gentrificación y políticas públicas se ha centrado en las promociones de vivienda que mezclan grupos de bajos y altos ingresos en EEUU y Reino Unido (Chaskin, et al., 2012). La intervención sobre barrios en declive, redesarrollándolos como áreas de ingresos mixtos, persigue el doble objetivo de revitalizar estos sectores al tiempo que se desconcentra la pobreza y se favorece la inclusión. Los resultados son ambivalentes. Al mismo tiempo que en los casos estudiados puede apreciarse una mejora en la calidad de vida de los residentes de bajos ingresos y la *dispersión* (sic) de la pobreza, se generan otros conflictos. Algunas investigaciones señalan como en este tipo de mezclas, los grupos de bajos ingresos se ven obligados adaptarse a las normas morales y de comportamiento de la clase media, que implican por lo general fuertes restricciones en el acceso y el uso de los espacios públicos provocadas por la demanda de seguridad y de valorización de las propiedades (IBÍDEM). Además, estas políticas implican un desplazamiento parcial de la población originaria y con bajos recursos.

Preocupaciones de este tipo también han proliferado en América Latina, donde el problema presenta una mayor novedad, pero donde se percibe claramente la dificultad de rehabilitar áreas centrales sin que esto suponga un claro aburguesamiento residencial. Así, algunos autores han desarrollado propuestas más o menos concretas de renovación urbana, evitando la gentrificación a través del desarrollo de la misma como un proceso participativo, emanado de las organizaciones vecinales. Por ejemplo, para un caso en Santiago de Chile, donde la propiedad es predominante entre los residentes, se señala que la participación “además de transparentar la repolitización del urbanismo y reforzar la democracia local, se presenta como una oportunidad de resistencia colectiva a la amenaza de desplazamientos inherentes al mercado inmobiliario oligopólico de baja regulación” (López, et al., 2012: 60). Aun así, no queda del todo claro en qué medida es la participación la que puede frenar el proceso y no el predominio de la propiedad entre los residentes, algo que, por otro lado, no se produce en muchos centros históricos. La participación es también una clave para Coulomb (2009), así como la búsqueda de cierta diversidad social para el caso del centro histórico de México. Esta heterogeneidad, estaría en el origen de los propios centros históricos y se garantizaría ahora mediante la construcción de vivienda por el gobierno. No obstante el mismo autor asume que el mantenimiento de familias de muy bajos ingresos mediante la intervención pública, en una zona donde los precios del suelo alcanzan un valor relativo muy alto, es imposible de replicar a una escala significativa. Una de las ideas que apunta, para salvar la escasez de recursos de los inquilinos pobres, es imitar el proceso de edificación progresiva que se desarrolla en los barrios periféricos de autoconstrucción, pero aplicándolo a la rehabilitación. Esta idea es muy aproximada a la aplicada en los casos que se tratan en el presente artículo.

Por su parte, en el Estado español, las escasas medidas que se han adoptado, han ido dirigidas a la corrección de algunas de las nefastas consecuencias de la intervención pública. En Andalucía, las políticas de rehabilitación concertada, con compromiso de permanencia de inquilinos, han podido funcionar bien en algunos casos (Cádiz), siendo poco relevantes sus resultados en otros (Sevilla). Invariablemente se ha debido intervenir, más bien tímidamente, sobre el mercado de la vivienda mediante acuerdos con los propietarios, expropiaciones y realojos puntuales (Díaz,

2012). No obstante, las medidas llevadas a cabo para evitar desahucios han sido infinitamente menos relevantes que las elaboradas para favorecer el negocio inmobiliario en estos enclaves. Frente a esto, las formulas ensayadas en Montevideo y Buenos Aires han buscado la permanencia de las clases populares en sus centros históricos. Mediante cooperativas de viviendas se ha combinado la acción desde organizaciones populares con políticas activas desde la administración, al menos mediante cambios legislativos favorables. Hasta qué punto estas fórmulas podrían tornar la gentrificación en un proceso positivo, o suponer un tipo de revitalización urbana aplicable a una variedad de casos, eludiendo así las consecuencias sociales regresivas de la gentrificación, o hasta qué punto pueden acabar siendo convertidas en un instrumento de esta última es algo que se debe valorar. Dicho de otra forma: ¿Puede tornarse la gentrificación en un proceso positivo? ¿Pueden las iniciativas propuestas promover la revitalización residencial evitando las consecuencias sociales negativas del proceso? ¿O pueden por el contrario acabar siendo instrumentos de intereses económicos de planteamientos antagónicos?

## 2. Decadencia y revitalización de los centros de Buenos Aires y Montevideo

Montevideo y Buenos Aires son dos capitales de Estados muy próximas cultural y geográficamente, aunque con una escala urbana muy diferente. No obstante, como se verá, esto no implica grandes disimilitudes con respecto a la narración del declive y revalorización de sus centros históricos.

### 2.1. Segregación y tugurización

Buenos Aires cuenta con una pronunciada polarización norte-sur que se inicia en su propio centro histórico. En el mismo, el conjunto de arrabales al sur componen un enclave tradicionalmente asociado a las clases populares. Así, San Telmo, Constitución, Boca y Barracas forman un continuo que fue densificándose en el siglo XIX con las progresivas oleadas de inmigrantes, apareciendo tempranamente la figura de los conventillos, viviendas colectivas en alquiler fruto de la tugurización de antiguas residencias unifamiliares. Al mismo tiempo, en torno a la plaza Mayor, se iba conformando un centro urbano progresivamente terciarizado que separaría durante el siglo XX este ámbito de los ensanches burgueses al norte (Gutiérrez, 1990). La fecha de 1871 es señalada como clave en la conformación de la estructura socioespacial de la ciudad. En ese año se produce una epidemia de fiebre amarilla, con especial afección en los hacinados barrios del sur, lo que impulsa la colonización del norte por parte de las clases acomodadas (Hertzner, 2008).

En el caso de Montevideo, sería el conjunto del casco histórico, denominado Ciudad Vieja, y sus principales arrabales los que acogerían la fuerte inmigración de españoles e italianos en torno al 1900. La Ciudad Vieja mantuvo un gran peso demográfico sobre el conjunto de la urbe hasta finales del siglo XIX, acogiendo el puerto y el principal centro comercial y financiero. El proceso de terciarización que se produjo a principios del siglo XX, donde una parte importante del parque inmobiliario pasaría a dedicarse a oficinas y despachos, habría tenido como consecuencia el abandono de la zona por parte de las clases acomodadas que empezaron a colonizar el este de la ciudad (a partir de entonces el área burguesa por excelencia), al tiempo que, por su perfil productivo, el sector se convirtió en barrio de clases populares, proliferando conventillos, casas de inquilinato y pensiones (Trier, 2005).

Tras la Segunda Guerra Mundial, las oleadas de inmigrantes que renovaban la población de los arrabales del sur de Buenos Aires se frenaron bruscamente. Así, desde los cincuenta empezó a

dejarse notar la decadencia demográfica en el centro, acompañada de una cierta terciarización. Esta sangría de población se prolongaría durante todo el siglo XX en San Telmo y en el resto de arrabales al sur (Hertzner, 2008). En Montevideo, al freno de la llegada de inmigrantes se le sumó la crisis económica que asoló el país a partir de la década de los cincuenta implicando fenómenos emigratorios, así como la degradación progresiva de la edificación y la desvalorización de Ciudad Vieja. En este contexto hubo un proceso de expulsión de familias a la periferia que se sumaba a la emigración hacia otros países y que afectó a la población joven y con recursos limitados, conduciendo al vaciamiento del centro urbano que alcanzaría su cénit en la década de los ochenta (Piperno, 1994)

Con el proceso militar se implementaron políticas económicas neoliberales, tales como la liberalización de los alquileres, en 1974 en Uruguay y en 1979 en Buenos Aires, medidas que inevitablemente afectarían a los inquilinos pobres del centro urbano, causando un inmediato aumento de los precios del alquiler, así como algunos primeros movimientos especulativos y la demolición de casas (Trier, 2005). Junto a esto, aparece la cuestión de la renovación urbana como solución para el deterioro de los cascos históricos, dentro de las concepciones de la CIAM. Estas serían especialmente relevantes en el caso de Buenos Aires, donde las operaciones más contundentes se asocian a la creación de autopistas, que conllevarían cierto desplazamiento de clases populares desde el centro hacia el cono urbano (Cicolella, 1999). El centro sur se vería especialmente afectado por la autopista 25 de Mayo que segrega San Telmo de los arrabales del extremo sur (Constitución, Boca y Barracas) generando una nueva barrera social. En Montevideo también se fomentó una lógica de renovación por sustitución con la demolición indiscriminada de inmuebles aunque sin operaciones a gran escala (Berdia, et al., 2008). Diversos autores señalan, tanto para Montevideo como para Buenos Aires, que las dictaduras tuvieron como política para el centro urbano la erradicación de los sectores populares. Por el contrario, con el comienzo del nuevo periodo democrático se iniciaría un regreso de estos grupos a las zonas centrales (Di Paula, 2007).

A principios de los noventa la situación en San Telmo y Ciudad Vieja era de envejecimiento y subutilización. El proceso estaba asociado al deterioro progresivo y a las viviendas desocupadas, con un perfil social extremadamente humilde y un porcentaje de hogares en alquiler elevado siendo los principales sectores aquellos donde se concentraban los conventillos (Piperno, 1994; Díaz, et al., 2001). No obstante, junto a la descongestión que venía dándose desde hacía algunas décadas se produce una progresiva turgurización. En este sentido, se mantienen las situaciones habitacionales precarias como los conventillos, cada vez más deteriorados, y se multiplican las *tomas* de edificios<sup>4</sup>. En San Telmo, en la década de los ochenta se instalan grupos populares ocupando inmuebles y constituyendo falsos hoteles-pensión que encubren precarias y flexibles condiciones de locación (Rodríguez, 2009; Torres, 1996). En Ciudad Vieja es conocido el caso de los hoteles tomados a finales de la década de los ochenta, en parte por familias del barrio que no podían pagar una pensión o un alquiler y en parte por familias con bajos recursos que se desplazan desde la periferia hacia el centro (Naohum, 2010; Piperno, 1994).

Todavía a finales de los noventa se señalaba la notable divergencia de los casos latinoamericanos con respecto a los europeos. En Buenos Aires la suburbanización habría sido una opción de las

4. Una de las razones que se apunta para explicar la ocupación y turgurización continuada de un número importante de inmuebles en Ciudad Vieja, están relacionadas con la falta de control sobre la propiedad de los edificios más antiguos de la ciudad, muchas veces en manos de población de clase alta, en origen inmigrante, retornados sobre los que no queda constancia documental clara, de empresas extranjeras que abandonan el país en procesos irregulares y con ello se produce un vacío legal sobre los inmuebles o herencias complejas de resolver.

clases populares, existiendo una heterogeneidad social tanto en el centro como en los suburbios (Torres, 1996), lo que negaría la existencia de gentrificación. Otros señalan la pugna en curso por los ámbitos centrales desde principios de los noventa entre los sectores populares y grupos sociales privilegiados (Díaz et al., 2001).

## 2.2. Recualificación de las áreas centrales

El marco político post-dictatorial viene definido por una administración democrática declaradamente neoliberal y por el incremento la inversión extranjera directa (en el contexto de la desregularización financiera internacional). Di Paula (2007) sitúa la gentrificación en el contexto de lo que denomina “ciudad rentista-financiera”, en la cual la subida de los alquileres expulsa a las clases populares a la periferia (Di Paula, 2007). En este contexto se desarrollan operaciones clave de recualificación en los centros históricos de Buenos Aires y Montevideo. De nuevo, como con las operaciones de renovación urbana, con una diferencia de escala notable.

En el Buenos Aires de la década de los noventa, la operación insignia de la ciudad es Puerto Madero, concebida como una expansión del centro urbano hacia el sur con un fuerte impacto sobre los viejos arrabales degradados, en los que de forma temprana se insinúa la posibilidad de un proceso de gentrificación (Cicolella, 1999). La operación consiste en la renovación del ya viejo Puerto Nuevo de la ciudad y la urbanización de las barras de arena que separan el centro urbano del estuario del Río de la Plata. El nuevo desarrollo de lujo es de un corte extremadamente similar a los creados en los *Docklands* de Londres o en el puerto Dublín, una sensación acrecentada por la conservación de viejas estructuras portuarias de factura inconfundiblemente británica. La operación habría tenido un efecto derrame sobre San Telmo que habría empujado al alza los precios de la vivienda (Ramírez, 2011).

Junto con Puerto Madero, sin nada comparable en Montevideo, se realizan otras intervenciones de estímulo en el interior de San Telmo. Se trata fundamentalmente de reformas escenográficas sobre el espacio público y de la potenciación del enclave comercial y de restaurantes, dirigido en gran parte al turismo, lo que habría contribuido a atraer la inversión privada (Girola et al., 2011). Ya desde mediados de la década de los ochenta se iniciaron acciones privadas de rehabilitación de *lofts* y viejas casonas por parte de particulares de sectores medios. La facilitación del crédito en los noventa posibilitó cierto desarrollo de los agentes inmobiliarios, que acabaría interrumpiéndose en 1998 con la crisis financiera (Díaz et al., 2003: 172-173). Por su parte, en Montevideo, el programa de reciclaje (rehabilitaciones) del Banco Hipotecario (estatal) supondría un estímulo al aumento de los sectores medios en Ciudad Vieja que, al mismo tiempo, en los últimos diez años, había perdido más del 20% de su población, fundamentalmente la más pobre (Di Paula, 2007). En el periodo 1985-1990 el gobierno local y el Banco Hipotecario del Uruguay suscribieron un convenio por el cual se declaraba Ciudad Vieja zona de interés prioritario a la hora de conceder créditos para la rehabilitación de edificios, para lo cual se crearon líneas específicas que financiaron promociones privadas y públicas, obras de nueva planta y reciclajes. Esto fue acompañado por otras medidas dirigidas a promover la iniciativa privada, como la posibilidad de exonerar de la contribución inmobiliaria a los edificios protegidos sometidos a reforma o rehabilitación. (Berdia, et al., 2008). No obstante, la crisis de 2002 y 2003, eco de la argentina, frenó el efecto de las políticas de revitalización o al menos las retrasó.

Mientras tanto, de forma simultánea a la promoción de los centros históricos de Buenos Aires y Montevideo en los años noventa, se había producido una creciente criminalización de los ocu-

pantes de edificios, desalojos y persecución policial. En San Telmo, a principios del siglo XXI, se produjo el desalojo de los edificios tomados de mayores dimensiones, saldándose en el desplazamiento de más de un centenar de familias pobres (Díaz et al., 2001; Díaz, et al., 2003). De forma similar, en la Ciudad Vieja de los noventa se inició el desalojo de edificios tomados por el subproletariado urbano, siendo notorio el caso de antiguos hoteles abandonados de la zona. Son más de doscientas familias ocupantes las que fueron desalojadas en procesos judiciales progresivos y realojadas “a diez kilómetros de Ciudad Vieja”. Se comenta como mucha gente acabó dejando esta ubicación y volviendo al barrio, generalmente de forma igualmente precaria (Nahoum, 2010). En ese quinquenio 1990-95 se llevó a cabo un programa de operaciones piloto de reciclaje y rehabilitación urbana de la zona centro, por programas de ayuda mutua y autogestión. La causa fundamental que impulsó el proceso fue la constatación de los fracasados planes anteriores. Hasta ese momento se pretendía luchar contra la tugurización mediante la creación de barrios en la periferia, a los que se trasladaba sistemáticamente a la población afectada. Este proceso presentó de forma inmediata focos de marginalidad y pobres resultados en las propuestas urbanas y de viviendas. El fracaso se hizo evidente cuando se comprobó además que se había producido un encarecimiento en la construcción de las viviendas a causa de los excesivos costes de urbanizar zonas alejadas de la ciudad, teniendo que dotarlas de todos los recursos básicos. Del mismo modo, se presentaron vacíos importantes en el caserío de Ciudad Vieja que no hicieron sino provocar nuevos focos de tugurización (AA.VV. 1997a). Al final de este periodo, se organizaron los Seminarios Taller sobre rehabilitación en Áreas Centrales de Montevideo, con la intención de madurar y externalizar el proceso de discusión sobre las posibilidades de intervención habitacional en estas zonas. Los debates se centraron no tanto en las formas de organización, muy maduras y con larga tradición en el país, sino en los problemas de financiación y marco legal<sup>5</sup> (AA.VV. 1997b).

La segunda etapa, en curso, se inició con la reactivación económica a partir de 2003, ligada al boom turístico argentino (propiciado por la devaluación del peso) y al nuevo dinamismo del mercado inmobiliario. Los agentes privados lideraron un proceso de rehabilitación de la edificación y de apertura de nuevos negocios marcado por la consolidación de San Telmo como enclave turístico: “tiendas de diseño, galerías de arte, locales de moda y decó; todos frecuentados por turistas y jóvenes de buen nivel económico” (Girola et al., 2011) (Imagen 1). En la actualidad, el aburguesamiento residencial se deja notar fundamentalmente en San Telmo y en algunos enclaves aislados y especialmente accesibles entre Boca y Barracas, aunque la mayor parte de los arrabales al sur de la autopista del 25 de mayo siguen siendo barrios populares, cuando no están tugurizados, como sucede con una parte importante de Constitución y de La Boca.

Por su lado, entre 2003 y 2005 se implementa el proyecto Ciudad Vieja Renueva, programa de intervención integral que combinó talleres de formación y microcréditos con inversiones en rehabilitación. Se desarrolla en el marco del programa URB-AL, versión del programa Urban en el contexto de la cooperación internacional al desarrollo, enfocado concretamente a América Latina. A nivel urbanístico implicó la rehabilitación de 35 fachadas y la reforma de las calles Bartolomé Mitre y Sarandí. En la primera para la concentración de actividades gastronómicas apoyando en tímido enclave de ocio nocturno de la zona. En la segunda se prolongó la peatonalización ya existente, que ha permitido la proliferación de locales gastronómicos y tiendas para turistas. Al mismo tiempo, empezaron a establecerse estudios de artistas, talleres y galerías en el entorno del renovado mercado de abasto, transformado en gran medida en centro comercial dirigido al visitante. Como comentan Berdia et al. (2008) “se ha logrado recuperar una identidad que la

5. Las experiencias estudiadas para analizar estos puntos fueron las de PRETYL, MUJEFA y COVIGOES.

hace atractiva a las inversiones de capital” y aunque el aburguesamiento y la tematización no son tan notorios como en San Telmo, es evidente que la Ciudad Vieja sigue el mismo camino que el centro histórico de Buenos Aires.

Imagen 1. Nuevas promociones inmobiliarias en San Telmo (2012)



Fuente: Elaboración propia.

### 3. Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros históricos

Las dos iniciativas que aquí se evalúan tienen como principal referente la experiencia de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Fucvam). (Imagen 2) Las cooperativas que se desarrollan en la Ciudad Vieja de Montevideo desde de Covicivi-1 son en su mayor parte integrantes de dicha federación. A su vez, el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) de Buenos Aires está claramente inspirado tanto por Fucvam como por la experiencia concreta del reciclaje (rehabilitación) en Ciudad Vieja.

#### 3.1. La experiencia de FUCVAM

La provisión de vivienda en Uruguay está marcada por el particularismo que supone la fórmula de las cooperativas por ayuda mutua. Di Paula define esta experiencia como una: “acción colectiva de producción participativa del hábitat” (Di Paula, 2006: 4), que implica la construcción de la vivienda, del barrio y de la ciudad por los propios usuarios. Es un medio de acceso a la vivienda que diverge por completo de las fórmulas más extendidas en el contexto capitalista, fundamen-

tado en valores socializantes que solo encuentran cierto reflejo en la mucho más extendida autoconstrucción progresiva y en los fuertes lazos comunitarios que tiende a requerir y a reproducir. Además, desarrolla la idea, ciertamente popular en determinados círculos en la década de los setenta, de que la política pública no debe consistir tanto en la provisión directa de vivienda como en permitir el acceso a los recursos para crearlas (Ferrero et al., 1985). La experiencia de Uruguay supone quizás la que de forma más extensa y organizada ha desarrollado estos planteamientos libertarios, ostentando un peso notabilísimo en la historia urbana del país y en especial de Montevideo, donde actualmente aloja a decenas de miles de familias. En determinados periodos Fucvam construía casi el 50% de la vivienda social del país. Esta se concentra preferentemente en la periferia de Montevideo y no es ajena al movimiento moderno, llegando a desarrollar grandes conjuntos arquitectónicos en bloques de pisos en altura, aunque en las últimas décadas ha proliferado el modelo de barrios pequeños, de viviendas adosadas de dos plantas que forman entornos cerrados.

Fucvam tiene rasgos y dimensiones de movimiento social. Surge en la década de los sesenta en pleno estancamiento económico del país, con una fuerte tasa de desempleo y un notable déficit material de viviendas que dan lugar a la proliferación de asentamientos precarios, coincidiendo con una fuerte agitación política (fortaleza del sindicalismo unitario de CNT, guerrilla tupamara, movilizaciones en defensa de la revolución cubana, etcétera). En este contexto se sanciona la Ley Nacional de Viviendas de 1968, la cual supone una tremenda innovación ya que plantea el sistema de ayuda mutua (autoconstrucción colectiva) y propiedad colectiva. Esta última implica que todo el emprendimiento es propiedad de la cooperativa y cada uno de los socios tiene el derecho de uso y goce de una de las unidades habitacionales de por vida. El derecho de uso se puede heredar, se puede vender, pero la propiedad y la gestión son conservadas por la cooperativa.

En definitiva se trata de un sistema de suministro de vivienda no mercantilizado. Objetivamente se trata de una fórmula externa al mercado capitalista, ya que “la primera condición de la producción inmobiliaria capitalista es la ruptura de la relación directa entre producción y consumo, es la transformación de la vivienda en mercancía”. No obstante es conocido que aunque sea habitual la coexistencia entre la industria inmobiliaria y fórmulas no mercantilizadas, estas últimas tienden a perder gradualmente peso con el desarrollo económico capitalista (Topalov, 2006).

Imagen 2. Cartel de Fucvam en una calle de Montevideo (2012).



Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, como movimiento social, la federación cuenta con una enorme legitimidad, siendo prácticamente la única organización de izquierdas no ilegalizada durante la dictadura y una pieza esencial en la oposición al régimen golpista. Una vez realizado el tránsito a la democracia liberal, conforme el Frente Amplio fue adquiriendo cuotas de poder, empezando por la municipalidad de Montevideo, Fucvam jugó un papel importante en los procesos de descentralización municipal y participación ciudadana mediante Concejos Vecinales y Centros Comunales Zonales, donde se dejaría notar su peso (Font, 2000). El Consejo Vecinal de Ciudad Vieja sería a su vez el espacio del cual surgiría la iniciativa de las cooperativas de reciclaje (rehabilitación) como una fórmula para proveer de viviendas dignas a los barrios más antiguos de la ciudad.

### 3.2. COVICIVI-1 y la ciudad vieja

Con la llegada a la intendencia de Montevideo de Tabaré Vázquez se crean los centros barriales. De la comisión de vivienda del centro barrial de Ciudad Vieja surge la idea de realizar cooperativas de vivienda, para solucionar las graves carencias en cuanto a estructuras habitacionales de la zona, lo que se encontraba en el centro del problema del desplazamiento en aquel momento. En el plan experimental se trataba de mantener a la población en su localización de origen y de dar soluciones de vivienda digna en zonas céntricas de la ciudad, bien ubicadas en cuanto a servicios. En este sentido, se tuvo en cuenta experiencias de grupos marginales en el ámbito de la tradición cooperativa activa desde la Ley de Vivienda de 1968. Se creó para este fin el equipo de Reciclaje y Rehabilitación Urbana de Servicio de Tierras y Vivienda de la Intendencia Municipal de Montevideo<sup>6</sup>. Las experiencias piloto, que servirán de base a todo un proceso llevado a cabo en las décadas posteriores, fueron las de los grupos Ana Monterroso, Prelytl, Covigoes y Mujeba<sup>7</sup>. Fueron un total de 91 familias que se organizaron en función de un convenio entre las cooperativas, grupos de vecinos y la intendencia municipal (Ayuntamiento)<sup>8</sup>. La idea era no priorizar la visión patrimonial de los inmuebles, pasando de una acción puntual a una acción barrial con el contenido de protección social que esto conlleva. De todas formas, la revalorización patrimonial se enfocó como una mejora intrínseca de unos entornos degradados pero con alta potencialidad en el sector servicios como foco de empleo para la población del lugar. La experiencia fue arropada por la Junta de Andalucía que apoyó el desarrollo de cuatro reciclajes en los arrabales de Palermo y Barrio Sur (AA.VV., 1997a). La primera iniciativa de este tipo en Ciudad Vieja se fundó en 1990 con el nombre de Covicivi. Tal como lo explica uno de sus socios fundadores:

“Se buscó que fuera gente de la zona, gente de Ciudad Vieja, para conformar la cooperativa, porque el objetivo desde un principio era permitir a la gente vivir en su barrio [...] El número familias había bajado mucho porque se iba mucha gente por la falta de viviendas acondicionadas y en aquel entonces las cooperativas se las mandaba a la periferia, que era algo que no queríamos. El movimiento cooperativo estaba en el cinturón periférico”<sup>9</sup>.

6. El equipo estaba formado en un principio por la asistente social Adriana Berdia, los arquitectos Noemi Alonso, Patricia Roland y Eduardo Ceriotti y el ayudante Alvar Álvarez.

7. La primera experiencia en concluir fue la del grupo Ana Monterroso. Fue una Cooperativa por Ayuda Mutua y Autogestión. Se llevó a cabo en el barrio de Cordón, zona inmediata a Ciudad Vieja, con muchos edificios históricos. Se inició en junio de 1992 y se acaba en septiembre de 1994. Se hicieron 15 viviendas. El tamaño medio de las familias era de 5 miembros, la edad de 30 a 50 años con ocupación estable el 33%, inestable el 66%. El colectivo eran los ocupantes de la finca (tugurio). De ellos 66% eran pertenecientes al barrio. Trabajaron 27 horas semanales por unidad. El 56% del trabajo lo realizaron las mujeres.

8. Fueron cinco grupos que trabajaron con tres institutos de asesoramiento técnico diferentes. Fueron el grupo de asesoramiento directo de Intendencia, El grupo “Hacer Desur” y el CCU (Centro Cooperativista Uruguayo). En el grupo Hacer Desur, estaría Raúl Vallés, uno de los responsables de la maduración de este proceso con el paso de los años y responsable actual de la UPV (Unidad permanente de la Vivienda) en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República.

9. Cooperativista de Covicivi-1 de unos cincuenta años de edad, obrero de la construcción especializado.

Covicivi-1<sup>10</sup> se formó con 23 integrantes, un grupo de vecinos con un perfil militante, en gran medida asociado al movimiento cooperativo y a facciones de la izquierda insertas en el Frente Amplio, que más adelante se ampliarían hasta los 34 actuales. En principio, según los entrevistados, Fucvam daría poca confianza al proyecto. Frente a esto, el principal valedor fue la intendencia municipal que sugirió a los cooperativistas orientarse hacia el reciclaje como parte de un plan piloto alternativo a los programas de núcleos básicos evolutivos desarrollados por el Estado, en aquel momento en manos de un partido de distinto signo político. Como la cooperativa no cumplía las condiciones del Banco Hipotecario (banca pública) fue la propia intendencia la que donó el dinero para el desarrollo del proyecto (Imagen 3). Además, esta última institución proporcionó varias parcelas que habían sido expropiadas previamente en un proyecto de ensanche no llevado a cabo, algunos de los cuales se encontraban tomados de forma irregular. Uno de los ocupantes irregulares que acabó integrándose en Covicivi-1, describe de la siguiente manera a sus anteriores vecinos:

“Todo acá eran casas viejas y se había metido mucha gente de malvivir [...] pero gente que con nosotros divino, nunca hubo ningún tipo de problema [...]. En la zona había gente muy humilde, pero muy trabajadora, y trabajaba mucha gente en el puerto, muchos estibadores [...] luego fue decayendo”<sup>11</sup>.

Otro de los cooperativistas narra como cuando se tomó posesión de los predios se resolvió que las personas que ya estaban viviendo tuvieran la oportunidad de integrarse como miembros de pleno derecho a la cooperativa:

“Fueron tres familias que aceptaron, de las cuales queda una [...] otra persona falleció y otra se fue, pero la posibilidad la tuvieron todas [...] a los que no aceptaron desde un primer momento la intendencia los realojó en barrios periféricos, les suministró materiales y les dio asesoramiento para que se construyeran una vivienda”<sup>12</sup>.

La evaluación de estas primeras experiencias, entre las que destacó Covicivi-1, valoró muy positivamente el trabajo de los grupos. Se apreció una fuerte identificación con los inmuebles y el barrio, lo que ayudó en el esfuerzo de construcción y en el manejo de las herramientas intangibles de las redes de colaboración vecinal. También se socializó positivamente el esfuerzo al verse recuperados entornos del centro de la ciudad, espacio con el que muchos habitantes se sentían reconocidos. Por otro lado, aunque los costes de lo planificado en un principio eran bajos, hubo dificultades en las relaciones entre la intendencia, los técnicos y los vecinos y en algunos casos los proyectos se modificaron de forma excesivamente ambiciosa. Es el caso de Covicivi-1, donde los retrasos y las dificultades de la obra, que no finalizaría hasta 1998, generarían grandes sobrecostos, que habrían de ser asumidos por la municipalidad.

Otra intervención de interés fue la del grupo Mujefa. Se trató de una cooperativa por ayuda mutua y autogestión en el que todas las adultas del grupo eran mujeres. El grupo llevó a cabo la construcción de 12 viviendas en un inmueble en Ciudad Vieja entre agosto de 1994 y febrero de 1996. El tamaño de la unidad familiar era de 3.4 habitantes por vivienda, con unos ingresos inferiores a la media del resto de cooperativas y con una estabilidad laboral del 75%. La mayoría de mujeres eran del barrio y procedían de un hogar de acogida. La decisión de crear un hogar conjunto en

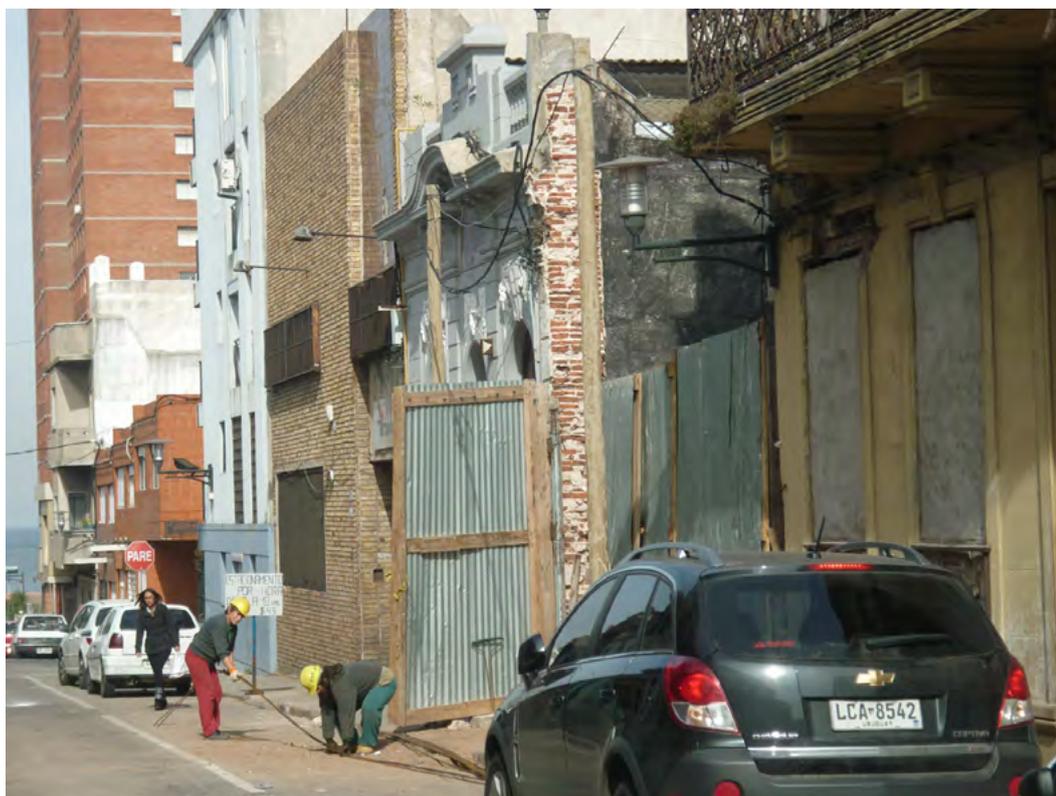
10. A la que sucederían otras que utilizarían el mismo acrónimo siguiendo la numeración.

11. Residente en Ciudad Vieja desde su infancia de alrededor de sesenta años. Habitaba en precario en el edificio sobre el que se desarrolló Covicivi-1 y se integró en la cooperativa.

12. Antiguo militante del partido comunista de alrededor de sesenta años. Cooperativista de Covicivi-1.

su barrio estuvo basada en el apoyo del grupo para la crianza de los niños en ausencia de los padres. La propia inestabilidad laboral y el sobreesfuerzo de la crianza hicieron de este proyecto un punto de referencia límite sobre las posibilidades de la acción por rehabilitación en estas zonas. El resto de cooperativas presentó un esquema parecido, donde la mayoría de los miembros eran del barrio, con una baja estabilidad laboral y con una alta carga del trabajo en la construcción por parte de las mujeres, que supondría al menos el 50% en las distintas iniciativas (AA.VV., 1997b)

Imagen 3. Cooperativa por ayuda mutua en ciudad vieja en construcción (2012)



Fuente: Elaboración propia.

Hoy son más de dos decenas las cooperativas por ayuda mutua en Ciudad Vieja, terminadas, en construcción o en proyecto. No obstante, el sistema de reciclajes no ha funcionado igualmente bien para todos los grupos. Así, se ha dado el caso de cooperativas creadas con grupos vulnerables de la zona, incluidas prostitutas (Covifu), que han fracasado por la insolvencia económica de los miembros. Por otro lado, según los informantes consultados, los ocupantes irregulares desplazados, que incluso rechazan integrarse en las cooperativas en curso y son realojados en la periferia, vuelven a Ciudad Vieja a reocupar las viviendas abandonadas, lo que ha forzado la intendencia a tapiar un buen número de ellas con el objeto de evitarlo. También parece existir una clara separación, y en ocasiones rechazo explícito, de los cooperativistas hacia los ocupantes irregulares. Los estilos de vida y el grado de disciplina ciudadana de unos y otros son radicalmente distintos y entran en conflicto. Esto puede verse como la diferencia entre una clase obrera en proceso de promoción social, en un contexto económico favorable, y el típico subproletariado urbano que se ha asociado a los centros históricos iberoamericanos en sus periodos de declive urbanístico.

Por otro lado, no está del todo exenta la posibilidad de aburguesamiento de las cooperativas. El sistema de ayuda mutua es un obstáculo para las clases medias a la hora de entrar en el grupo inicial en este tipo de proyectos, pero pueden costear su ingreso en la medida en que surjan vacantes

a posteriori. Según se ha podido comprobar en el trabajo de campo y confirman los entrevistados, la mayor parte de los cooperativistas por ayuda mutua son trabajadores de cualificación media y baja con cierta presencia de funcionarios públicos, aunque ocasionalmente han entrado perfiles profesionales. No obstante, en los últimos años se están incrementando las cooperativas que no implican ayuda mutua, es decir, que subcontratan la construcción, con lo que el estatus social de los cooperativistas tiende a subir. A su vez, la política de vivienda en Ciudad Vieja orquestada por la intendencia municipal, ha abandonado en parte el discurso de la permanencia de los vecinos con bajos recursos. Así, algunas de las más recientes iniciativas se dirigen a la introducción de grupos diversos, como es el caso de la cooperativa de vivienda para población gay o las viviendas para estudiantes en inmuebles rehabilitados de propiedad municipal, ambas actualmente en proceso de desarrollo.

### 3.3. *El movimiento de ocupantes e inquilinos (MOI)*

Buenos Aires tiene su propia tradición de movimientos sociales por la vivienda, con experiencia tanto en las *villas* como entre el inquilinato. No obstante, el MOI es una experiencia directamente influenciada por Fucvam, que propone la solución que abre (Covicivi-1) a la provisión de alojamientos asequibles en el centro degradado de Buenos Aires. Tiene en concreto su origen en la década de los noventa, en el barrio de San Telmo. La presión que supone el desarrollo de Puerto Madero y la revalorización del centro histórico, que pasa por procesos de criminalización y expulsión de los ocupantes irregulares, supone el acicate para la constitución del MOI, con el objetivo de reivindicar el derecho a la ciudad frente al desplazamiento (Díaz et al., 2001).

La organización se compone de varias cooperativas de familias que no pueden acceder al mercado de la vivienda. En la práctica, las intervenciones se han centrado en edificios de titularidad pública abandonados, ocupados previamente por familias con escasos recursos. La experiencia fundacional es la ocupación del edificio Ex-Padelai por parte de 120 familias (antiguo Patronato de la Infancia), en San Telmo a finales de los años ochenta, en la cual los activistas del MOI comenzaron a trabajar la articulación social de los ocupantes buscando la regularización de las viviendas y la mejora de las condiciones habitacionales. Estas labores fructificaron en un acuerdo en 1991, por el cual la cooperativa del Ex-Padelai pactó con el municipio la autogestión del edificio en un 70% (Díaz et al., 2001; Rodríguez, 2009). No obstante, el proyecto encontró varios escollos, entre ellos la oposición de grupos con intereses diametralmente opuestos. Así, se señala la confrontación con los comerciantes y anticuarios de San Telmo. Las ocupaciones generaban rechazo en los sectores más conservadores del asociacionismo vecinal, especialmente en un contexto de crecimiento de los intereses inmobiliarios en los sectores centrales. El proceso se truncó por la sustitución del gobierno local en 1992, cerrándose el diálogo y desarrollándose una serie de estrategias para generar las condiciones de desalojo (campañas de difamación desde asociaciones de vecinos conservadoras, introducción de la venta de droga, etcétera). Finalmente, el inmueble fue desalojado en 2003 (Rodríguez, 2009).

El MOI crearía hasta 15 cooperativas en la década de los noventa, involucrando a unas 578 familias, pertenecientes a clases bajas u obreras que habían experimentado procesos de movilidad social descendente en el contexto del reajuste neoliberal. Gran parte de los proyectos se frustraron por el desalojo de hasta siete edificios. No obstante, otras conseguirían fructificar, especialmente en el contexto de la crisis económica y política de 2001, a partir de la cual se produce un re-equilibrio de fuerzas favorables a las clases populares. De esta forma, las leyes 341/00 y 964/02 de Emergencia y Autogestión del gobierno de Buenos Aires, son una concesión directa a los mo-

vimientos sociales en un contexto de auge de los mismos. El MOI buscaba un marco normativo que contuviera y financiara las cooperativas autogestionarias y esta nueva legislación posibilitaba la compra directa de suelo urbano por las mismas y facilitaba la financiación y la asistencia técnica. No obstante, según los informantes consultados, con el tiempo, el gobierno local ha intentado limitar su alcance sociopolítico haciendo que sus destinatarios fuesen estudios de arquitectura.

Aunque una parte importante de los procesos iniciados por el MOI acabó con el desalojo de los edificios, otra parte de las familias que se vieron involucradas han solucionado sus problemas de habitabilidad, en algunos casos en los edificios que ocupaban mediante la compra de inmuebles de propiedad pública, en otros mediante la compra de inmuebles distintos. Todos tenían una posición relativamente central, aunque fuera de la vorágine especulativa de San Telmo y de las zonas más revalorizadas. Otro aspecto importante de las cooperativas del MOI es la extracción esencialmente popular y, en ocasiones, marginal de los cooperativistas. Según algunos informantes consultados, dada la difícil composición de algunos de estos grupos, los resultados exitosos se consiguieron mediante el establecimiento de una vigilada disciplina y mediando no pocos abandonos por parte de familias que no consiguieron integrarse en el proceso.

Volviendo al edificio Ex-Padelai, este había sido cedido por treinta años a la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo para la creación del Centro Cultural de España. En mayo de 2012, el edificio volvió a ser ocupado por más de sesenta familias, algunas de las cuales pertenecían al grupo desalojado en 2003, identificándose como Cooperativa de Vivienda Crédito y Consumo San Telmo. Actualmente el edificio sigue ocupado y el proyecto de Centro Cultural de España en Buenos Aires, definitivamente cancelado. Por lo tanto, al menos con respecto a esta pieza, la última palabra no está dicha en San Telmo.

#### 4. Conclusiones

Este texto ha examinado procesos de gentrificación en los cuales la cuestión de la explotación turística del espacio tiene un peso mayor que en casos estudiados en otros ámbitos. Aun así, no deja de existir un obvio proceso de aburguesamiento residencial, en el que están implicados el desarrollo de un mercado inmobiliario dirigido a clases medias (más evidente y avanzado en Buenos Aires) y el desplazamiento de población (notoriamente del subproletariado urbano). Frente a esto, las experiencias del MOI y de las cooperativas de reciclaje del centro de Montevideo han permitido que sectores de bajos ingresos accedan a una vivienda digna fuera de las lógicas propias del mercado, mediante procesos participativos en los que las clases populares se convierten en protagonistas de la construcción de ciudad y materializan su derecho al centro urbano. Esto implica invertir las dinámicas tendentes al desplazamiento de la población con bajos recursos o incluso enfrentarse al aburguesamiento residencial de estos sectores. En ambos casos, los movimientos sociales consiguen pequeñas victorias en este sentido, instrumentalizando la maquinaria del Estado para eludir las dinámicas perversas de mercado. La fórmula desarrollada parece haber tenido especial relevancia en fases tempranas o latentes del proceso de aburguesamiento, en las que la revalorización del suelo no es tan notoria, caso de Montevideo, y en sectores históricos pero periféricos respecto del proceso de gentrificación, caso de Buenos Aires, en ambos casos en contextos políticos favorables a los movimientos sociales frente a los intereses puramente mercantiles.

No obstante, hay que considerar la posibilidad de estar focalizando casos con un peso relevante pero con una capacidad de expansión limitada, mientras el resto del barrio sufre dinámicas ra-

dicalmente diferentes. Las dimensiones del proceso cooperativo tal como está planteado en estos casos, no son comparables a las que puede alcanzar la rehabilitación en el mercado capitalista dirigida a consumidores con elevado poder adquisitivo en una coyuntura propicia, como demuestran los múltiples casos estudiados en diferentes partes del mundo.

Respecto de la capacidad de estas iniciativas de frenar el desplazamiento y el aburguesamiento, hay que recordar que los centros históricos se han turgurizado en un contexto en el que nadie quería vivir en unos barrios en decadencia, donde no se reinvertía en edificios claramente deficitarios. Así, se instalan en el centro aquellos que no pueden elegir donde vivir. En el momento en el que hay una demanda sobre estos espacios, la lógica del mercado indica que la sustitución se producirá más tarde o más temprano. Además, la posibilidad de realización de las potencialidades de los centros urbanos empuja a los gobiernos a provocar los procesos de desplazamiento, necesarios para desalojar usos y perfiles sociales que desvalorizan el espacio y generan rechazo en otros grupos sociales solventes, potenciales consumidores del enclave céntrico. Esta sustitución, que en el caso latinoamericano parece destinada a ser promovida directamente por el agente público, provocará en un determinado plazo el aburguesamiento o gentrificación. Una vez que los sectores *despeguen*, las propias dinámicas del mercado de suelo y la vivienda harán el resto. Visto esto, la gentrificación parece inevitable ante ciertas condiciones favorables.

Respecto de la capacidad de estas iniciativas de transformarse en instrumento de la gentrificación, tras observar los casos tratados, difícilmente pueden llegarse a esa conclusión. Esto es totalmente descartable en el caso del MOI, donde se ha trabajado precisamente con los grupos más humildes y precarios del centro histórico, siendo consecuentemente expulsada su actividad de los terrenos en lidia de la gentrificación. Por su lado, si bien la experiencia de las cooperativas de ayuda mutua por reciclaje no puede considerarse en sí misma como gentrificación, muchas de las cooperativas de Ciudad Vieja sí que podrían llegar a interpretarse como iniciativas de transición, bisagra entre el tugurio y el futuro barrio aburguesado, que aún hoy se vislumbra de forma muy tenue. El propio caso de Covicivi-1, más allá de la buena voluntad de sus promotores, implica desplazamiento y cierta promoción social, aunque sea más hacia una clase obrera acomodada que hacia las clases medias profesionales.

Vista la aparente inevitabilidad de la gentrificación en ciertas coyunturas de la ciudad capitalista (ante la ausencia de un control público del mercado de suelo), cabría preguntarse si todavía esta puede resultar más positiva que negativa. Respecto a esto habría que responder que su carácter negativo o positivo depende de la posición que se adopte. El proceso es favorable a determinados sectores de la población y, en términos generales, a la marcha de los sectores inmobiliario-financiero y turístico. No obstante, no parece desde luego positivo para los ocupantes de edificios desplazados. Aunque esto podría contraargumentarse, resulta muy ilustrativo el que los realojados en la periferia traten de regresar al barrio en situaciones de alojamiento precario. El éxito de las propuestas del MOI en barrios históricos, que todavía no han sido alcanzados por la gentrificación, también muestra la voluntad de permanencia en el centro de las clases populares. En los casos tratados, la gentrificación sigue expresando las desigualdades económicas y de poder en la sociedad urbana y sigue implicando el desplazamiento de los grupos con menos recursos. Si estos procesos se juzgan como injustos en nuestro contexto cultural, la gentrificación no puede ser en ningún caso positiva. Si la búsqueda de una gentrificación positiva parece perseguir, al igual que en los vecindarios de ingresos mixtos, mantener la heterogeneidad social del barrio en cuestión, estas iniciativas tampoco parecen ofrecer una solución. De nuevo, esta voluntad se enfrenta con

las dinámicas propias del mercado de suelo, a pesar de las mejores o peores intenciones de los distintos agentes implicados.

Es indudable que dentro de los poderes del Estado, con la voluntad política suficiente, sería posible realizar una renovación urbana y una revitalización de los barrios históricos de las grandes ciudades sin provocar desplazamiento ni aburguesamiento residencial. No obstante esto no llega a producirse en los casos que ocupan este texto. Por otro lado, que estas iniciativas a pequeña escala no puedan combatir dinámicas estructurales del mercado de suelo ni la voluntad política, más o menos liberal, de diferentes gobiernos, no quita que supongan experimentos e iniciativas que realmente sugieren alternativas para la renovación de los centros urbanos, creando vivienda digna para las clases populares y no desplazándolas. No obstante, y en relación a la cuestión del desplazamiento y la gentrificación, hay que tomarlos de este modo, como experimentos que podrían tener una gran relevancia en otro contexto, un contexto de control social efectivo del suelo urbano que no se da por el momento. Si no es así puede caerse en el clásico error de volcarse en salvar un edificio mientras se pierde el resto del barrio.

## 5. Referencias bibliográficas

- AA.VV. (1997a). "Reciclaje autogestionario. Un nuevo camino de acceso a la vivienda popular". *Vivienda Popular*, (1), 22-25.
- AA.VV. (1997b). "Una nueva alternativa: los reciclajes autogestionarios. De la intervención puntual a la acción barrial". *Vivienda Popular*, (2), 3-8.
- Alonso, N. (2009) "Políticas y programas de vivienda. Cómo superar el síndrome de Penélope". *Vivienda Popular*, 2 (18).
- Berdía, A. y Roland, P. (2008). "El centro histórico de Montevideo: de la iniciativa social al liderazgo institucional". *Centro Histórico*, (2), 113-119.
- Cameron, S. (2003). "Gentrification, housing re-differentiation and urban regeneration: going for growth in Newcastle upon Tyne". *Urban Studies*, 12 (49), 2367-2382.
- Carman, M. (2011). "El proceso de ennoblecimiento y la salida negociada de los innobles en Buenos Aires". *Cad. Metrop*, 13 (25), 257-278.
- Caulfield, J. (1989). "Gentrification and desire", *Canadian Review of Sociology and Anthropology*, (26), 617-632.
- Caulfield, J. (1994). *Toronto's City form and everyday live. Gentrification and Critical Social Practice*. Toronto, University of Toronto Press.
- Chaskin, R. y Joseph, M. (2012). "Positive gentrification, social control and the "right to the city" in mixed-income communities: Uses and expectations of space and place". *International Journal of Urban and Regional Research*.
- Ciccolella, P. (1999). "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa". *EURE*, 15 (76).
- Coulomb, R. (2009). "Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en ciudad de México". *Encuentro latinoamericano sobre centros históricos*. San Salvador, 5-6 de mayo.
- Checa Artasu, M. (2011). "Gentrificación y cultura: algunas reflexiones". *Biblio 3W*, 15 (914).
- Contreras Gatica, Y. (2011). "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos". *Eure*, 37 (112).
- Davis, M. (2003). *Ciudad de Cuarzo. Arqueología del Futuro en Los Ángeles*. Madrid, Lengua de Trapo.
- Díaz Orueta, F., Lourés, M. L. y Agulles, J. M. (2001). "Ciudad, democracia y movimientos sociales: el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) de Buenos Aires". *VIII Encuentro de Latinoamericanistas Españoles*, Madrid, 13, 14 y 15 de noviembre. Madrid, Consejo Español de Estudios Iberoamericanos.
- Díaz Orueta, F., Lourés, M. L., Rodríguez, M. C. y Devalle, V. (2003). "Las políticas de recualificación urbana en la ciudad de Buenos Aires". *Reis. Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (103).

- Díaz Parra, I. (2012). “Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla”. *Encrucijadas. Revista crítica de Ciencias Sociales*, (2), 48-68.
- Díaz Parra, I. (2013). “La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad”. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18 (1030).
- Di Paula, J. (2006). “La Federación de Cooperativas de Ayuda Mutua del Uruguay como movimientos social”. *Cuaderno urbano. Espacio, cultura y sociedad*, (7), 185-213
- Di Paula, J. (2007). “Expansión, segregación y gentrificación urbana en América Latina. El caso uruguayo”. *Participación en el Doctorado de Urbanismo de la Universidad III*.
- Ferrero, A., Ortecho, E. y Turner, J. (1985). “El problema de la vivienda en los países del tercer mundo. Reportaje a John Turner”. *Revista Vivienda*, (278), 69-72.
- Font, G. (2000). “Cooperativas de viviendas por ayuda mutua en Uruguay. Haciendo la ciudad entre todos”. *Boletín CF+S*, (13).
- Freeman, L. (2008). “Comment on ‘The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research’”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32 (1), 186-191.
- Girola, M., Yacovino, M. y Laborde, S. (2011) “Recentrando la centralidad: procesos de recualificación urbana y espacio público en la ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva etnográfica”. *Cuaderno urbano. Espacio, cultura y sociedad*, 10 (10), 25-40.
- Gutierrez, R. (1990) *Buenos Aires. Ciudad Historica*. Buenos Aires, Ed. Escola.
- Hackworth, J. y Smith, N. “The changing state of gentrification”. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92 (4), 464-477.
- Hamnett, C. (2009). “The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement”, *City*. 5 (13), 476-482.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Mexico, Siglo XXI.
- Harvey, D. (1982). *The limits to capital*. Oxford, Blackwell.
- Herzer, H. (2008). “El proceso de renovación urbana en la Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares”. *HAOL*, (16), 41-62.
- Herzer, H. (Coord). (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- Heuse, G. (2002). “La recuperación del barrio del abasto. Más allá del shopping y del negocio inmobiliario”. *Kairos, Revista de temas sociales*, (11).
- Lanzetta, M. y Martín, L. (2001) “El proceso de renovación urbana en el barrio de La Boca (Buenos Aires). Vulnerabilidad y organización social”. *Encuentro de la Asociación de Estudios latinoamericanos*, Washington DC, Septiembre 6-8.
- López, E. y Ocaranza, M. (2012). “La victoria de Pedro Aguirre Cerda: ideas para una renovación urbana sin gentrificación para Santiago”. *Revista de urbanismo*, (27).
- Moscato, J. (1988). “La ciudad de Buenos Aires”. En: AAVV. *La ciudad Iberoamericana, actas del simposio*. Valencia, Generalitat Valenciana, 33-39.
- Nahoum, B. (2010). “Pobres y zonas centrales: problema y solución”. *Vivienda Popular*, (20), 50-57.
- Nobre, E. (2002) “Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrification in Salvador de Bahi”. *Urban Design International*, (7).
- Ostuni, F. (2008). “Renovación urbana y sector inmobiliario: algunas reflexiones a partir de La Boca, Barracas y San Telmo”. En: HERZER, H. (Coord). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- Piperno, P. (1994). *Montevideo: Una aproximación a su conocimiento*. Montevideo, Ed. Nordon-Comunidad.
- Ramirez Casas, J. (2011). “Restructuring Puerto Madero, Buenos Aires”. *Portusplus-RETE Asociación para la colaboración entre Puertos y Ciudades* Diciembre.
- Rodríguez, M. C., Bañuelos, C. y Mera, G. (2008). “Intervención-no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires”. En: Herzer, H. (Coord) *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- Rodríguez, M. C. (2009). *Autogestión, políticas del hábitat y transformación social*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- Salinas Arreortua, L. A. (2011). “La gentrificación en el contexto latinoamericano”. *X Actas del Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Oviedo, Santander, Bilbao, del 28 de junio al 3 de julio, 93-102.

- Santos Oliveira, N. (1996). "Favelas and Ghettos: Race and Class in Rio de Janeiro and New York City". *Latin American Perspectives*, 23 (4).
- Sargatal Bataller, M. A. "Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval en Barcelona". *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 66 (94).
- Slater, T. (2006). "The eviction of critical perspectives from gentrification research". *International Journal of Urban and Regional Research*, (30), 737-757.
- Slater, T. (2009). "Missing Marcuse. On gentrification and displacement". *City*, 13 (2-3), 293-311.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Oxford, Routledge.
- Topalov, C. (2006). *La Urbanización Capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires.
- Torres, H. (1996). "Buenos Aires en su contexto metropolitano". En Herzer, H. (Comp), *Ciudad de Buenos Aires. Gobierno y descentralización*. Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires, 109-128.
- Trier, M. (2005). "Ciudad Vieja de Montevideo. Procesos de transformación en un barrio portuario". En Romero Gorski, S. (comp) *Anuario de Antropología Social y Cultural en Uruguay* Montevideo, Nordan.
- Vallés, R., Árias, D. y Solanas, M. (2011). "Habitar el patrimonio. La cooperativa de vivienda por ayuda mutua como medio de gestión y desarrollo edilicio y urbano", *América patrimonio*, (1).

## Sobre los autores

### Ibán Díaz Parra

Cuenta con amplia experiencia docente y como investigador habiendo participado en proyectos de I+D a escala autonómica y estatal, vinculados a los procesos de segregación sociocultural y a la vivienda. A esto debe añadirse un buen número de publicaciones también relacionadas con estas cuestiones y un doctorado en Geografía Humana por Universidad de Sevilla. En el marco de un proyecto de investigación sobre arquitectura y autogestión realizó una estancia en la Universidad de Buenos Aires y actualmente es concesionario de una beca posdoctoral de la Universidad Autónoma de México. Sus líneas de investigación están muy definidas, ubicándose dentro de la subdisciplina de la geografía social y cultural. Dentro de este marco sus principales aportaciones se han desarrollado en el ámbito del estudio de procesos y conflictos socioespaciales, en concreto en las ciudades andaluzas.

### Pablo Rabasco Pozuelo

Profesor Contratado Doctor (con acreditación a titular) de la Universidad de Córdoba. Numerosas publicaciones en el ámbito de la Historia de la Arquitectura española sobre exilio, colonización, ciudad y movimientos sociales y arquitectura social. Investigador Principal de Proyecto del Plan Nacional I+D sobre *Arquitectura y Autogestión* con estancias en universidades de Uruguay, Cornell (USA), Guatemala, Cuba, Mali, Guinea Ecuatorial, Marruecos. Responsable de una línea de investigación sobre Bienes Comunes (Commons) en la Universidad de Córdoba. Investigaciones sobre cultura del procomún y territorios para la multitud (agroecología, nuevos movimientos sociales, desobediencia civil). Realiza regularmente colaboraciones en prensa nacional e internacional, destacando ensayos para *The New Internationalist* (Oxford), Semanario *Brecha* (Uruguay) o *Crónica Popular*.