

# Apuntes para repensar los procesos de deterioro prematuro e informalización en el conjunto de vivienda social en altura “Sector Polideportivo”

**Nicolás Dino Ferme**

Licenciado en Ciencia Política UBA. Becario Doctoral IIGG – CONICET.

[nico\\_ferme@hotmail.com](mailto:nico_ferme@hotmail.com)

**Fecha de recepción: 14 de febrero de 2012**

**Aceptación final del artículo: 15 de abril de 2012**

*En este trabajo, nos proponemos abordar los procesos de apropiación simbólica del hábitat y las relaciones de sociabilidad en el “Sector Polideportivo”, producto de la implementación del Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Barrios Carenciados (PRIV) en la Villa 1-11-14 en la Ciudad de Buenos Aires. En ese sentido, ensayaremos una aproximación que considere cómo la heteronomía en los sistemas de alojamiento da lugar a desajustes entre las exigencias de la vivienda y las necesidades de sus usuarios. En vistas a estos objetivos, nos centraremos en los desajustes provocados por dicha heteronomía para luego desarrollar los desfases en los esquemas de acción, representación y pensamiento entre los usuarios. Estos desfases, nos permitirán comprender formas de apropiación diferencial bajo las exigencias del habitus.*

**Palabras clave:** Conjunto de Vivienda Social - Radicación de Villas – Heteronomía – Deterioro Prematuro

**Notes to rethink processes of premature deterioration and informalization in the public housing complex “Sector Polideportivo”**

*In this paper, we aim to address the processes of symbolic appropriation of habitat and sociability relations in the “Sector Polideportivo”, constructed by the implementation of the Settlement, Integration and Transformation of Villas and shantytowns Program (PRIV) in Villa 1-11-14 in the City of Buenos Aires. Regarding*

*this, we rehearse an approach that considers how heteronomy in housing systems results in mismatches between the demands of the apartment and the needs of its users. In view of these objectives, we focus on the imbalances caused by such heteronomy that then develop phase shifts in patterns of action, thought and representation among its users. These phase shifts will allow us to understand differential forms of appropriation under the requirements of the habitus.*

**Key words:** Public Housing Complex –Settling of Shantytowns – Heteronomy – Premature Deterioration

## **Introducción**

En este trabajo nos proponemos abordar los procesos de apropiación simbólica del hábitat y las relaciones de sociabilidad en el “Sector Polideportivo”, ubicado en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.), Argentina. Al considerar las exigencias que este tipo de hábitat presenta a sus usuarios, exigencias que remiten a las intencionalidades en la apropiación de los espacios y a las formas organizativas tipificadas en la administración de consorcios, pretendemos iluminar los procesos de deterioro prematuro e informalización del conjunto habitacional.

El “Sector Polideportivo” se construye a partir de la implementación del Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Barrios Carenciados (PRIV) en la Villa 1-11-14, con el objetivo de radicar y relocalizar a sus residentes en conjuntos de vivienda social. Este programa se implementó bajo la órbita de la por entonces Comisión Municipal de la Vivienda –actual Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires–.

En este trabajo, todavía exploratorio, queremos presentar una aproximación que considere cómo la heteronomía en los sistemas de alojamiento da lugar a desajustes entre las exigencias de la vivienda y las necesidades de sus usuarios. En vistas a los objetivos de este trabajo, nos centraremos en los desajustes provocados por dicha heteronomía para luego desarrollar los desfasajes en los esquemas de acción, representación y pensamiento entre los usuarios. Estos desfasajes darán lugar a formas de apropiación diferencial bajo las exigencias del *habitus*.

Estas consideraciones nos permitirán enmarcar, en primer lugar, los procesos de informalización dentro del conjunto habitacional así como la adaptación de las formas organizativas propuestas. En segundo lugar, nos permitirá pensar las problemáticas en la sociabilidad vecinal, las estrategias de diferenciación y transferencia del estigma entre los residentes del conjunto.

La metodología utilizada responde a técnicas de observación participante en reuniones de consorcio, así como a entrevistas a informantes clave. El trabajo de campo se realizó a lo largo de los años 2009 y 2010 y se vincula al acompañamiento de un grupo de trabajo comunitario<sup>1</sup> que interviene en el “Sector Polideportivo”.

## Aspectos generales del Conjunto Habitacional “Sector Polideportivo”

Imagen 1 - "Sector Polideportivo" y entorno



Fuente: Elaboración propia a partir de foto satelital de Google Earth

El conjunto habitacional “Sector Polideportivo” se ubica en el barrio porteño de Flores, más específicamente dentro de la trama de la Villa 1-11-14 (ver Imagen 1). Está delimitado por las calles Ana María Janer y Camilo Torres y por la Villa 1-11-14, conformando un polígono triangular. Este conjunto cuenta con 480 unidades funcionales construidas siguiendo una tipología de tiras de planta baja y tres y cuatro pisos. El 57,6% del total de los departamentos se encuentran escriturados lo que significa que un poco menos de la mitad de los mismos se encuentra en una situación de posesión precaria. El conjunto cuenta con 13 parcelas en las cuales se distribuyen los 53 edificios de todo el complejo (ver Imagen 2). El régimen de

---

<sup>1</sup> Ex pasantes del Programa de Ayuda Integral a Consorcios del IVC conforman este grupo de trabajo comunitario que tiene como objetivo el fortalecimiento de los lazos comunitarios para la sustentabilidad del hábitat.

copropiedad dispone que los consorcios se delimiten a nivel de la parcela y no por edificio, cada consorcio cuenta con entre tres y nueve edificios.

En cuanto sus características sociodemográficas, los hogares, en general, son numerosos, el promedio por hogar es de 5,6 habitantes y el 50% de los hogares está compuesto por 5 o más integrantes. Al menos 62,9% de los residentes del "Sector Polideportivo" -entre los afectados por la apertura de calles y la construcción, por un lado, y por los cambios de vivienda entre residentes de la villa, por el otro- vivían en la Villa 1-11-14, acentuando la preponderancia de las trayectorias habitacionales de asentamientos informales.<sup>2</sup>

Imagen 2 - Parcelas "Sector Polideportivo"



Fuente: Elaboración propia a partir de foto satelital de Google Earth

Este conjunto surge por parte del PRIV en 1998 y termina de construirse en el año 2002. A su vez, este programa se inscribe en un entramado de normativas cuyo

<sup>2</sup> Estos datos son producto de un relevamiento realizado por el grupo de trabajo comunitario Escarlata Sur y el grupo de Taller II del Centro de Prácticas Preprofesionales de la carrera de Trabajo Social de la Universidad de Buenos Aires. Ese relevamiento se aplicó a 90 casos sobre un total de 480. La selección de los casos fue aleatoria con el único criterio de no relevar a más de dos hogares por edificio.

objetivo fue la radicación de asentamientos informales de la C.A.B.A.<sup>3</sup>, y cuya ejecución recayó en manos de la por entonces Comisión Municipal de la Vivienda - actual Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC)<sup>4</sup>-. En este sentido, el proceso de urbanización que dio lugar al conjunto “Sector Polideportivo” se caracteriza por ser un proceso de relocalización *in situ* voluntario, es decir, una radicación por relocalización en conjuntos habitacionales.<sup>5</sup>

Si bien encontramos otros conjuntos habitacionales en las proximidades inmediatas -como el Barrio Illia y el Barrio Rivadavia II-, estos responden a las operatorias de demanda libre del IVC. En este sentido, el “Sector Polideportivo” -al que recientemente se le suma el conjunto Bonorino I y II- es el primer conjunto construido para los residentes de la Villa 1-11-14. Considerando las características morfológicas que presenta el conjunto y sumando el carácter errático de las políticas de radicación, no es de extrañar que se lo imagine, según las palabras de sus propios habitantes, como una “isla” urbanizada dentro del entramado de la villa.

Si bien las primeras viviendas terminaron de construirse en 1998 gracias al IVC, debido a los conflictos que surgieron entre el organismo executor y las representaciones vecinales, las adjudicaciones se iniciaron en el año 2001 y terminaron en 2003 (Martínez, 2004), tras numerosas movilizaciones del cuerpo de delegados para hacer respetar el listado de las preadjudicaciones.

## **Repensando la apropiación simbólica del espacio**

---

<sup>3</sup> Los procesos de radicación de asentamientos informales en la C.A.B.A. pueden rastrearse en la época del retorno de la democracia en 1983. Estos procesos implicaron un cambio de paradigma frente a las políticas implementadas durante los gobiernos anteriores -tanto democráticos como de facto que sostuvieron principalmente políticas de erradicación de villas- preconizando el desalojo frente al derecho a la vivienda. Las políticas de radicación, por su parte, han significado una conquista por parte de los movimientos villeros en el reconocimiento del espacio urbano, puesto que inauguran la posibilidad de implementar políticas cuyo fin es posibilitar el acceso a una vivienda definitiva dentro del perímetro de los asentamientos informales. Si bien esto ha quedado cristalizado en varias normativas, como la O.M. 44.873/1991, la Ley 148/1998 y la Ley 403/2000 -ley de urbanización específica para la Villa 1-11-14-, los avances en su implementación han sido bastante erráticos. Dentro de la Villa 1-11-14, el primer conjunto de viviendas construido por parte de la ex CMV (actual IVC) ha sido el “Sector Polideportivo”, al cual recientemente se suman los conjuntos Bonorino I y II construidos hacia fines de la primera década de los años dos mil.

<sup>4</sup> La Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) fue creada 1967 a través de la ley 17.174. El objeto de su creación fue la promoción de vivienda de interés social destinada a sectores de bajos ingresos. En 2003, a través de la ley 1251, se modificó la normativa de la CMV, que pasó a denominarse “Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (IVC), a fin de adecuarla a la Constitución y a las Leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De este modo, el organismo se constituyó en el órgano de aplicación de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

<sup>5</sup> Si bien los objetivos del programa buscan la radicación de los asentamientos informales, a los residentes afectados por la apertura de calles o la construcción del conjunto habitacional mismo se les brindó la opción de mudarse dentro del complejo o intercambiar con algún otro grupo familiar dentro de la villa 1-11-14 en el caso de no querer ser relocalizado (Martínez: 2004).

En los siguientes apartados buscaremos presentar una aproximación del concepto de apropiación más amplia que aquella que sólo se refiere a la seguridad o a la inseguridad jurídica. Si bien coincidimos con Dunowicz (1995) en que los procesos de deterioro prematuro pueden guardar relación con los niveles de escrituración y pueden explicar la falta de apropiación, el abandono y la dificultad para mantener las viviendas y su entorno, creemos que sólo explican algunas facetas de la problemática. El hecho de considerar procesos de apropiación simbólica diferencial –en términos que no responden de forma estricta a las intencionalidades y a las disposiciones del diseño del conjunto y a sus entramados normativos– puede brindarnos quizá un abordaje que ilumine aspectos generalmente no considerados.

En el apartado siguiente presentaremos una descripción general de estos procesos de informalización, enmarcados bajo la noción de *habitus*. Las cuestiones de mantenimiento se abordarán en el penúltimo apartado a partir de la consideración de los dispositivos organizacionales, de su adaptación y de la sociabilidad vecinal.

### ***Entre las exigencias del hábitat y la apropiación por parte del habitus***

Dado que buscamos aproximarnos a la noción de apropiación desde una perspectiva distinta a la legal formal, consideramos que la apropiación en términos simbólicos del espacio puede enmarcarse bajo una articulación entre el hábitat y el *habitus*. Este último concepto es definido por Bourdieu como:

Los condicionamientos asociados a una clase particular de condiciones de existencia, sistemas que producen *habitus*, sistemas de *disposiciones* duraderas y transferibles, estructuras estructuradas predispuestas a funcionar como estructuras estructurantes, es decir como principios generadores y organizadores de prácticas y de representaciones. (2007: 86 – cursiva del original)

La noción de *habitus* permite considerar cómo un conjunto de prácticas, pensamientos y esquemas cognitivos, tanto individuales como colectivos, se enmarcan en trayectorias sociales de clase o de grupo social. En esa línea, se considera al *habitus* como la historia que, a partir de un conjunto de condicionantes asociados a determinadas condiciones materiales de existencia, se incorpora asegurando la presencia activa de las experiencias pasadas y tiende, con más seguridad que todas las reglas formales y las normas explícitas, a garantizar la conformidad de las prácticas y su constancia a través del tiempo (Bourdieu, 2007)<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Se han realizado diversos tipos de críticas al corazón de la teoría de Bourdieu que han tendido a ponerla en jaque al restringir sus potencialidades para explicar el mundo social. Entre esas se encuentra la realizada por Alexander (2000) que reconoce en la noción de *habitus* una reducción de

La conformación del *habitus* otorga, a su vez, un peso desmedido a las experiencias primigenias, lo que permite considerar los efectos que se originan en rápidos procesos de movilidad social. En este sentido, considerar *habitus* desfasados, en los que las disposiciones incorporadas no se ajustan a las posiciones sociales actuales y en los que las actualizaciones de las prácticas funcionan a destiempo en relación con las urgencias actuales del mundo, nos permite enmarcar teóricamente nuestro interrogante respecto de las formas de apropiación simbólica del espacio entre los relocalizados en el "Sector Polideportivo". Siguiendo las intenciones que sugiere Bourdieu (1998), podemos agregar que la capacidad de apropiarse de un hábitat determinado responde a las capacidades de apropiación que los sujetos poseen, es decir, a la estructura y volumen de capitales –económicos, culturales y sociales–. Pensar una articulación del hábitat y el *habitus* en estos términos, nos permite articular las posiciones sociales de los residentes del conjunto habitacional con las exigencias que se hacen presentes en las viviendas, desde la disposición y los usos de los espacios de los conjuntos, las instancias de organización sociocomunitaria propuestas y los costos económicos que la vivienda implica, ya sean éstos de interés social o no. El hecho de reconocer que el departamento moderno es un elemento de un sistema -y que como tal exige de aquellos que han de ocuparlo la adaptación a cierto estilo de vida y la adopción de todo un complejo de prácticas y representaciones (Bourdieu, 2006:144)-, nos lleva a considerar si las viviendas se adecuan a las condiciones económicas y culturales de sus adjudicatarios en tanto grupo social objetivo.

A su vez, problematizar la apropiación del hábitat a partir del *habitus* implica tomar en cuenta las condiciones de existencia que dieron origen a este último y las condiciones sociales presentes en las que se pone en acto. En ese sentido, se hace imperativa la reconstrucción de las trayectorias sociales y, dada nuestra área de interés, se impone un abordaje desde las trayectorias residenciales. Asimismo, el *habitus* tiende a engendrar todas las conductas "razonables" y de "sentido común" que surgen de las condiciones asociadas a determinadas condiciones de existencia y que no dejan de ajustarse a la lógica característica de un campo determinado

---

la práctica a elementos que la ponen en un mismo nivel de significación que aquello que Bourdieu buscaba desalojar del pensamiento sociológico. Nos referimos con esto a las corrientes subjetivistas, en particular aquella que se puede relacionar con la teoría de la acción racional en la que los presupuestos de maximización guían las formas de análisis. No obstante, otras críticas de tipo constructivas se han realizado en los últimos años en pos de contribuir al esquema de pensamiento de Bourdieu. Bennet *et al* (2009), en su estudio sobre las preferencias culturales de los británicos, reconocen la necesidad de incorporar otras cuestiones que exceden a las condiciones materiales de existencia que hacen a la construcción sociológica de la clase social para incorporar elementos como la raza, el género y la edad como otros elementos condicionantes del sentido práctico. Lahire (2004), por su parte, ha criticado la armonía y coherencia que hacen al *habitus* como un sistema unificado, interpretando en su investigación resultados que apuntan hacia aspectos disonantes del gusto. No obstante, dado el carácter inicial de nuestra investigación, consideramos todavía muy fructífero comenzar a problematizar las formas de apropiación simbólica del espacio, en lo que se refiere a los procesos de modificación ad hoc, dado que nos permite esbozar algunos grandes lineamientos que iremos rectificando a medida que el trabajo de campo se profundice.

(Bourdieu, 2007). Estas premisas surgen de nuestro interés por reflexionar acerca de una apropiación simbólica del hábitat cuyas formas diferenciales no necesariamente se adecuan a o se encuentran desfasadas respecto de las prácticas que el conjunto habitacional exige y dispone.

Resulta muy productivo, entonces, pensar la cuestión de la vivienda como una problemática que combina los aspectos físicos o infraestructurales con los sociales y culturales. Consideramos apropiado también abordar esta cuestión a partir de los grados de centralidad y heteronomía de los sistemas de alojamiento (Turner, 1977) y cómo estos repercuten en la adecuación o inadecuación respecto de las necesidades de las unidades domésticas. Según Turner (1977), el hecho de que el sistema de alojamiento sea administrado de forma centralizada y heterónoma respecto de los usuarios –es decir, reduciendo los niveles de participación al menor nivel posible–, sólo genera deseconomías y disfunciones. A su vez, la normalización y gran tamaño de los conjuntos de vivienda minimizan la diversidad y la adecuación a los usuarios. Turner argumenta entonces que, a mayor heteronomía y mayor centralización en los sistemas de alojamiento, son mayores las probabilidades de desajuste entre la prioridad de alojamiento y la vivienda obtenida (69).

La forma de implementación del PRIV puede caracterizarse por su corte de tipo normativo, dado el alto nivel de heteronomía y centralización, reproduciendo las lógicas tradicionales de producción de vivienda de tipo “llave en mano”. Si bien mantuvo elementos de autoconstrucción –una parte no demasiado significativa de la construcción se realizó a través de la contratación de una cooperativa de trabajo local–, no guardó demasiada sensibilidad frente a los usuarios en términos de su diseño e incluso no se reconocieron los casos en los que existían comercios o emprendimientos productivos en las viviendas afectadas por la apertura de las nuevas trazas o el conjunto mismo. Los largos períodos de implementación dieron lugar, a su vez, a cambios en los ciclos de la vida de las familias que no se tomaron en consideración en el momento de adjudicación de las viviendas (Jauri, 2010).

Esta falta de flexibilidad en su implementación puede haber dado lugar, retomando las palabras de Turner (1977), a mayores desajustes entre la vivienda que se entrega y las necesidades de los usuarios.<sup>7</sup> La persistencia de esa perspectiva en la política habitacional de tipo “llave en mano” está íntimamente asociada con las

---

<sup>7</sup> Turner (1977) propone una definición de vivienda a partir de las potencialidades que ésta ofrece para sus usuarios, criticando las perspectivas que reducen la vivienda a su mera descripción, a lo que ésta es en términos materiales. Plantea entonces un modelo para considerar la vivienda como un proceso a partir de un conjunto de elementos que intervienen como: los actores, sus actividades y sus logros. A su vez, estos se enmarcan en un contexto previo y en un contexto modificado por la vivienda misma que reconoce no sólo las experiencias previas, sino también las expectativas futuras. Reconocer este conjunto de elementos nos permite considerar cómo la política de vivienda “llave en mano” se presenta en términos de un constreñimiento o de una potenciación de las estrategias de reproducción de sus usuarios.

dificultades que luego presentan las familias que habitan los conjuntos de vivienda construidos por iniciativa del sector público, como veremos más adelante.

Esta falta de adecuación da lugar a procesos que conducen a que se adapten las exigencias del nuevo hábitat bajo formas más afines a las trayectorias, desde la adaptación de las formas organizativas hasta los procesos de informalización – modificaciones ad hoc, adaptación de los usos residenciales– lo cual tiene implicancias significativas que desarrollaremos en los siguientes apartados.

### ***La informalización como histéresis***

Los procesos de informalización de los espacios de propiedad común del conjunto habitacional responden principalmente a una serie de modificaciones ad hoc cuyo propósito es producir ampliaciones en la vivienda. Generalmente estas ampliaciones no se consultan con ni son ratificadas por el resto de los copropietarios. Sólo se dan a nivel de planta baja<sup>8</sup> con una serie de distintos usos, que van desde comerciales y productivos, hasta residenciales y comunitarios.

Sin embargo, estos “usos incompatibles” entre lo planificado y la forma en que es habitado el conjunto (Girola: 2007) pueden enmarcarse dentro de las estrategias de reproducción social<sup>9</sup> de sus residentes. Considerar como punto de partida la nueva vivienda como un sistema de exigencias particulares de la propiedad horizontal, no sólo nos conduce a relevar, por un lado, en qué medida las viviendas se encuentran adecuadas o desfasadas respecto de las prácticas y las estrategias de reproducción de las unidades domésticas, y así también en qué medida estas últimas se adaptan o desfasan frente a las exigencias de la vivienda.

Entre estas modificaciones ad hoc predominan los usos comerciales para generar ingresos adicionales en los hogares lo que implica la transformación de alguno de los dormitorios, y por ende, la reducción de los espacios residenciales habitables. Estos responden a las potencialidades objetivas de adaptación de las viviendas y se reducen a los departamentos de planta baja (ver Imágenes 2 y 3 y Figura 1 en Anexo). Entre estos usos comerciales predominan los pequeños almacenes, los kioscos y los polirubros.

Algunos de los departamentos de planta baja han hecho modificaciones en los patios de los edificios que, ya sean de uso exclusivo o no de sus adjudicatarios, son espacios de propiedad común. Estas modificaciones responden al crecimiento de la

---

<sup>8</sup> Sin embargo, como dice uno de sus residentes, si bien reconocen las implicancias de informalización de esas transformaciones, las modificaciones en términos verticales no terminan de ser descartadas – aludiendo aún una falta de organización y coordinación entre sus vecinos.

<sup>9</sup> Las estrategias de reproducción social remiten al conjunto de prácticas fenomenalmente muy diferentes, por medio de las cuales los individuos y las familias tienden, de manera consciente o inconsciente, a conservar o a aumentar su patrimonio (Bourdieu, 1988: 122).

unidad doméstica o surgen para compensar las constricciones de los espacios modificados para uso comercial.

Entre las modificaciones para uso productivo, hemos relevado casos de adaptación de los departamentos para dar lugar a talleres textiles, panaderías e incluso a una modificación radical en el caso de la instalación de un taller mecánico (como puede apreciarse en las Imágenes 3 y 4). Por su parte, uno de los patios de uso exclusivo de uno de los edificios ha sido transformado recientemente en un comedor comunitario. Estas modificaciones ad hoc presentan distintos grados de consolidación. Se pueden relevar casos de menor consolidación que se encuentran más en consonancia con la morfología de asentamiento informal y niveles de consolidación altos que mantienen cierta relación con el diseño de las fachadas.

Imagen 3 – Modificación ad hoc con destino comercial



Fuente: Fotografías realizadas por Demoy y Ferme en 2010

Imagen 4 – Modificación ad hoc con destino comercial



Fuente: Fotografías realizadas por Demoy y Ferme en 2010

Este tipo de modificaciones violan lo formalmente dispuesto en los reglamentos de copropiedad que determina el uso de los espacios en términos estrictamente residenciales. Por su parte, las modificaciones de los espacios comunes entran en conflicto con la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal<sup>10</sup> que establece que esas modificaciones deben ser ratificadas por la mayoría absoluta de los copropietarios. Estas modificaciones de hecho producen también instancias de recelo entre los copropietarios dado los privilegios que algunos adjudicatarios poseen a partir de las potencialidades de adaptación que tienen sus viviendas.

Entre otras posibles adaptaciones de los usos de los espacios comunes, encontramos la frecuente ocupación de los “cuartitos”. Así se denominan los cuartos originalmente destinados para uso de portería, en los que se encuentran en muchos de los edificios las instalaciones eléctricas, de gas y de agua, y que por ende no están actualmente dispuestos para albergar usos residenciales. Sin embargo, en algunos casos, se encuentran “intrusados” por familias que no guardan relación alguna con los residentes copropietarios. En otros tantos, estos “cuartitos” se ofrecen a familias que guardan lazos de parentesco con alguno de los residentes, no siempre con la ratificación de sus corresidentes.

<sup>10</sup> La ley 13.512 de Propiedad Horizontal fue sancionada en 1948 y puso fin a una forma concentrada de la propiedad, normativizando los marcos de gestión y administración de las viviendas en altura. Esto da lugar a la figura de copropiedad de ciertas superficies denominadas *comunes*, que incluyen el terreno, las superficies comunes de uso común, los componentes constructivos del edificio y las superficies de propiedad común de uso exclusivo (Hasse, 2003), los que, a su vez, se determinan por los Reglamentos de Copropiedad y de Administración de cada inmueble. Asimismo la ley establece obligaciones para todos los copropietarios en tareas de mantenimiento de estos espacios y prohíbe las modificaciones e innovaciones en las superficies comunes sin el consentimiento del consorcio.

Estos procesos de informalización, ya sea por las modificaciones ad hoc o por las adaptaciones de los usos, pueden explicarse a partir de los límites de lo “pensable” y otorgárseles un sentido razonable en función de las trayectorias habitacionales. Estas pueden enmarcarse dentro del campo de la vivienda informal, particularmente en el subcampo en el que predominan las estrategias de autoconstrucción (Cravino, 2006). Este subcampo se contrapone al campo de la vivienda formal, en el que las reglas del juego son otras y están reguladas por la acción estatal (Bourdieu, 2001), ya sea en términos de las reglamentaciones de construcción, la escrituración dominial, las disposiciones organizativas enmarcadas –Ley 13.512/48 de Propiedad Horizontal, etc–.

Este desfasaje en la respuesta del *habitus* a las condiciones sociales de existencia, es decir, a los parámetros y exigencias del nuevo hábitat, a las formas legítimas en que este debe ser administrado y habitado, puede leerse como una remanencia de las estrategias y prácticas propias del hábitat del asentamiento informal.

En efecto, la remanencia, en forma de *habitus* del efecto de los condicionamientos primarios explica también, y de manera satisfactoria, los casos en los que las disposiciones funcionan *a destiempo* y donde las prácticas están objetivamente inadaptadas a las condiciones presentes debido a que se ajustan objetivamente a condiciones caducas o abolidas. (Bourdieu, 2007: 101)

Este conjunto de prácticas trae aparejado que los residentes, imposibilitados de suplir las diferencias en las disposiciones que el nuevo hábitat exige, hagan surgir una “constelación de prácticas por las cuales se adapta el barrio a las posibilidades propias en lugar de poder adaptarse a él”, recreando incluso “las antiguas condiciones de vida de las que habían creído escapar al acceder al barrio moderno al precio de su precarización”. (Bourdieu, 2006: 146-147)

No obstante, el cúmulo de “usos incompatibles” que encontramos en el “Sector Polideportivo” marca no sólo la heteronomía del sistema de alojamiento frente a los usuarios, sino también los desajustes entre las intenciones de la vivienda –aun en términos ampliados bajo la noción de hábitat– y las estrategias de los residentes. Con esto buscamos presentar una articulación entre el *habitus* y el hábitat que tiene un conjunto de consecuencias de sentido en aquello que puede considerarse como *razonable* en el marco de las trayectorias habitacionales de sus residentes. Estas consideraciones, aun provisorias, podrían definir lo que podría denominarse una lógica de habitar de tal o cual grupo, que responde al resultado de la articulación entre el hábitat y el *habitus*, las potencialidades del presente y las condiciones objetivas pasadas. En este sentido, debemos considerar los capitales que poseen los agentes en tanto permiten la apropiación simbólica del hábitat, lo

que puede traer aparejado su apropiación a partir de las exigencias definidas hegemonícamente o su adaptación a partir del *habitus*.

### **Entre las instituciones y las prácticas**

En el próximo apartado problematizaremos las formas de organización sociocomunitaria, ya que, como afirma Turner, “la durabilidad de los edificios de vivienda está más relacionada con las instituciones humanas que con las tecnologías de construcción” (1977). Bourdieu (2007), por su parte, define a las instituciones como el sentido objetivado del *habitus*, es decir que sólo mediante este último las instituciones dejan de ser letras muertas para ser habitadas y apropiadas de forma práctica. Allí encontramos nuevamente un punto de partida para repensar cómo los dispositivos organizativos propuestos se adecuan o se desfazan respecto de las trayectorias organizativas para reactivarlas o adaptarlas.

En el siguiente apartado presentaremos de qué manera el dispositivo de Administración Consorcial, tipificado bajo la Ley 13.512/48, es objeto de una metamorfosis que lleva a su adaptación, pero no por eso las cuestiones de mantenimiento se hacen más eficaces. A esto hay que sumarle algunas cuestiones que hacen a la relaciones de sociabilidad vecinal y cómo éstas tienen implicancias que pueden llegar a minar los procesos de organización en pos del mantenimiento de los inmuebles.

### ***Mantenimiento: la organización para la administración y la sociabilidad vecinal***

En lo que hace al mantenimiento del conjunto, salvo contadas excepciones, predomina cierto abandono de los espacios comunes dentro de los edificios: falta pintura y limpieza en las escaleras, los porteros eléctricos se encuentran descompuestos y generalmente no hay luz en los edificios y las puertas de entrada se encuentran sin llave.

Frente a este conjunto de situaciones derivadas de la falta de mantenimiento colectivo, usualmente encontramos respuestas individuales que van desde tomas de luz que vienen del interior de los departamentos o rejas que frenan la circulación en los espacios de las escaleras. A su vez, encontramos que la organización para la administración de los inmuebles tal como se describe en el Reglamento de Copropiedad y de Administración es prácticamente nula, lo que apareja una falta de mantenimiento en el corto y largo plazo.

No podemos dejar de lado que la forma en que el IVC constituyó los consorcios no hizo sino dificultar su organización ya que el complejo “Sector Polideportivo” se encuentra subdividido legalmente en parcelas, que cuentan con entre tres y nueve edificios. La cuestión radica en el hecho de que los consorcios se establecen a nivel

de parcela y no por edificio, lo cual muchas veces dificulta la capacidad de lograr acuerdos dada la gran cantidad de departamentos.

A este problema debemos sumarle la complejidad que implica la formación de los consorcios regulados por la ley 13.512. Los consorcios no sólo se distancian de las formas organizativas de la villa, sino que necesitan un nivel de participación y acuerdo muy superior, ya no en los grandes temas sino en las pequeñas cosas que hacen a la cohabitación diaria: el monto y la recaudación de las expensas, la organización de la limpieza, los quehaceres del mantenimiento diario y el pago de servicios de luz de los espacios comunes y el agua.

Entre las cuestiones que explicarían estas dificultades para la administración podría encontrarse el tamaño de los consorcios, aunque esta es una explicación frecuentemente esgrimida para los grandes conjuntos concebidos bajo el criterio de “consorcio único” (Dunowicz, 2009) como el Conjunto Soldati (3.200 departamentos) o el Conjunto Piedrabuena (2.100 departamentos). Sin embargo, en relación con estos últimos el “Sector Polideportivo” está dispuesto en consorcios significativamente más pequeños –desde 18 hasta 32 departamentos–.

Un factor a considerar es lo que Gentilini (2005) argumenta como falta de experiencia en propiedad horizontal. Es significativo entonces considerar las trayectorias habitacionales inmediatas, así como las formas organizativas que los residentes del “Sector Polideportivo” mantenían en la Villa 1-11-14 hasta el momento de la mudanza.

No sólo encontramos que las administraciones consorciales están lejos de constituirse como tales, sino que incluso los referentes tradicionales del barrio que integraron el cuerpo de delegados en el proceso de relocalización han prácticamente desaparecido para dar lugar a una suerte de *desertificación organizativa*, en “donde pocas organizaciones barriales funcionan y en donde los residentes están cada día más aislados entre sí”. (Auyero, 2001: 112)

Sin embargo, de forma más reciente ha comenzado a emerger un nuevo cuerpo organizativo bajo la forma de una Comisión Vecinal. Incluso se han transformado las responsabilidades que hacen al cargo de administrador consorcial hacia formas más cercanas a las experiencias de los residentes. Estas instituciones, percibidas muchas veces como abstractas y heterónomas por sus propios residentes, han redundado en una reapropiación a modo de metamorfosis de las figuras exigidas y aquellas signadas por la experiencia. Esto ha redundado en una permutación entre el rol de administrador y la figura de referente o delegado. Esto remite a la organización que existía entre muchos de los residentes antes de su relocalización, conformando – por fuera de lo dispuesto formalmente para el Polideportivo– una comisión vecinal compuesta por entre uno y tres referentes para cada consorcio – en uno de cada tres edificios–. Por su parte, esta comisión que habría empezado a problematizar a nivel barrial la cuestión del espacio y sus usos, establece de forma

aún muy incipiente una mediación más entre cómo se percibe y cómo se vive la cotidianidad del barrio.

Si bien se ha generado una forma de organización más afín a sus trayectorias organizativas, no por eso deja de ser menos evidente el proceso de deterioro material prematuro que está atravesando el complejo, ya que las instancias de administración son precarias. En este marco, consideramos que el análisis de las prácticas de autogestión de los espacios comunes es un campo importante para entender cómo los habitantes conciben e interpretan sus propias interrelaciones.

Cuando preguntamos a los habitantes del conjunto sobre la relación con sus vecinos, generalmente encontramos que las interacciones se reducen al trato mínimo de cordialidad y que son cada vez más aisladas. Estas interacciones funcionan en desmedro del sostenimiento de redes organizativas, lo que se hace presente en los bajos niveles de recaudación de las expensas y por ende en la falta de recursos para el mantenimiento y la limpieza. En palabras de G.:

Nunca los conocés [a tus vecinos] a fondo. Siempre es un “buen día”, “buenas tardes”, “buenas noches”. En mi edificio hay dos o tres que puedo considerar como vecinos, pero también lamentablemente los demás que viven en este edificio también son mis vecinos, pero trato de no tener ninguna relación con ellos.

Yo quería salir [de la villa], ya estaba hace muchos años y hay mucha gente que no está de acuerdo en pagar la luz, el gas, hay gente que está acostumbrada a levantarse, tener su rancho. En el edificio nadie tiene iniciativa para vivir mejor, hacer las cosas de otra manera, porque cada uno piensa de la puerta para adentro.

Lo mismo se hace presente en una entrevista a M.:

Yo al venir acá pensé que iba a ser todo mejor, pero esto no se puede, uno de la puerta para adentro puede hacer lo mejor posible para vivir bien, pero de la puerta para afuera uno tiene que pelearse por la lamparita o por limpiar la escalera, el timbre.

Incluso algunos residentes han manifestado la intención de mudarse fuera del complejo principalmente por el deterioro social y material del conjunto, haciendo especial hincapié en la voluntad de mudarse a lugares que no se encuentren bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Esto no es otra cosa que el dilema de los *free riders*, pero que sin embargo se encuentra asociado a una institución, la administración consorcial, que no sólo es abstracta sino que ha sido ajena a las trayectorias habitacionales de muchos de los residentes del conjunto habitacional. Esta problemática puede ser leída como una falta de *armonización* de los *habitus* (Bourdieu, 2010) entre los habitantes para responder de forma conjunta a las exigencias propias de la vida en cohabitación y en propiedad horizontal.

Las dificultades de organizar una vida en cohabitación han llevado a que algunos corresidentes sean percibidos como extraños, incluso a casi una década de la relocalización. A pesar de que la mayoría –el 62.2%– de los residentes de este conjunto provienen de la villa del Bajo Flores, asiduamente se apela a la mezcla social y cultural como causante no sólo de la mala convivencia y de la falta de mantenimiento de los edificios, sino también de la destrucción de los lazos construidos, previamente, cuando vivían en la villa (Jauri, 2010).

En este contexto se han generado procesos de estigmatización entre los residentes que pueden enmarcarse bajo una lógica de distinción que puede leerse dentro del paradigma empírico de *establecidos y forasteros* de Elias y Scotson (1994). Ante los diferentes conflictos que se generan en la convivencia cotidiana, los residentes esgrimen las categorías dicotómicas de “vecinos” y “villeros”. Entre estos últimos se encuentra “la gente que no sabe convivir” o que “no quiere vivir bien, quieren seguir viviendo como en villa”, haciendo referencia a un otro que tiene una cultura diferente que no se adecua a las exigencias y responsabilidades del nuevo hábitat. Por su parte, la noción de “vecino” responde a un componente de distinción social que corresponde “a la imagen moral del correcto morador de la ciudad” (Merklen, 2005:159) y da cuenta de las responsabilidades de los quehaceres del consorcio, como puede ser el pago de las expensas, el mantenimiento de la limpieza y el pago por los servicios comunes. En palabras de D.:

Acá cuando nos mudamos, les explicamos que se iba a vivir en propiedad horizontal. Que había responsabilidades, que teníamos que pagar la luz, el agua... las expensas. Pero parece que hubo vecinos que quieren seguir viviendo como en la villa en los departamentos.

En este punto, siguiendo a Chamboredon y Lemaire (1970), podemos afirmar que la cohabitación subraya las heterogeneidades sociales y culturales marcando la ausencia de un conjunto de normas dominantes –en lo que hace a un estilo de relaciones vecinales y comunitarias–, y la falta de un reconocimiento de una transgresión por parte de los sectores estigmatizados, lo que trae aparejada una lucha en pos de imponer una hegemonía o al menos un respeto por las formas de sociabilidad que los “vecinos” reconocen como propia de las nuevas viviendas. En otros términos, parafraseando a Becker (2009), se producen etiquetamientos de los comportamientos considerados como desviados, pero los enjuiciados rechazan la legitimidad de sus jueces.

Estas estigmatizaciones pueden remitirse, por un lado, a las representaciones que son parte de las pretensiones surgidas de la ganancia de localización (Bourdieu, 1999), dado que muchos perciben la relocalización como una forma de ascenso social. Sin embargo, por otro lado, las estigmatizaciones pueden alimentar como contrapartida una retirada a la esfera del consumo privatizado y estimular las estrategias de distanciamiento (“No soy uno de ellos”) que minan aun más las

solidaridades locales y confirman las percepciones despreciativas del barrio (Wacquant, 2007: 311).

Finalmente, estos procesos de estigmatización poseen un conjunto de implicancias que llevan a coartar los incipientes procesos de organización comunitaria y aparejan entre los “vecinos” escapes reales –a través de la mudanza–, o imaginarios –con la reclusión de la vida familiar en el interior de los departamentos– de los pesares de la cohabitación.

### **Consideraciones finales**

Si bien nuestras investigaciones aún no han alcanzado la profundidad que nos permitirá extraer conclusiones determinantes, consideramos que algunos de los argumentos aquí esgrimidos, de carácter exploratorio, pueden permitirnos reflexionar sobre algunas de las problemáticas que refieren a los procesos de deterioro prematuro e informalización en los conjuntos habitacionales de vivienda social.

En este artículo presentamos una descripción del conjunto habitacional “Sector Polideportivo” para dar cuenta de que los aspectos más formales de la apropiación no explican por sí mismos los niveles de deterioro e informalización que allí relevamos. En ese marco, buscamos proponer la noción de apropiación simbólica del hábitat en articulación con el concepto de *habitus*.

En efecto, encontramos que la forma de implementación de corte heterónimo del PRIV para el caso del “Sector Polideportivo” dio lugar a un conjunto de desajustes entre las exigencias de las viviendas y las estrategias de reproducción de sus usuarios, dando lugar a un conjunto de modificaciones ad hoc que fueron presentadas como “usos incompatibles” entre lo proyectado y lo apropiado. Esto, a su vez, tiende a la informalización del conjunto habitacional dado que estas alteraciones entran en tensión con lo dispuesto por la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal y los Reglamentos de Copropiedad y de Administración.

También describimos cómo las formas de organización tipificadas bajo la Ley 13.512, no sólo se reconocen como abstractas sino que incluso han tendido a ser adaptadas a formas más adecuadas a las trayectorias organizativas de sus residentes. Las representaciones de algunos de los residentes sobre la vivienda refieren a un proceso de movilidad social ascendente lo que resalta las diferencias culturales en la cohabitación. Esto trae aparejados nuevos conflictos de sociabilidad que no hacen otra cosa que minar los incipientes procesos de organización sociocomunitaria, y que inciden en el mantenimiento de los inmuebles en el corto y en el largo plazo.

Con esto queremos dar cuenta de que, entre los desajustes que surgen de las intencionalidades, se dan procesos de apropiación simbólica *diferencial*. Esta última noción busca aludir a que efectivamente existen procesos de apropiación

del espacio pero que no se condicen con las intencionalidades, exigencias o disposiciones en que este fue originalmente concebido o diseñado. A su vez, consideramos que estos procesos diferenciales de apropiación, que traen aparejada la adaptación del conjunto habitacional –ya sea a través de modificaciones ad hoc o de adaptaciones de las instancias de organización propuestas– podrían responder a las condiciones sociales, económicas y culturales de sus adjudicatarios.

Finalmente, la puesta en escena de ambas dimensiones, esto es los mecanismos de apropiación del hábitat bajo la forma de la adaptación de las viviendas por un lado y las formas de sociabilidad vecinal por adaptación de las instancias de organización y de las estrategias de distanciamiento, por el otro, nos permiten dar cuenta de un proceso de reacomodamiento inconcluso del *habitus* al hábitat. En este sentido, podemos empezar a considerar cómo las prácticas trabajan de forma desarticulada respecto de las exigencias del nuevo campo de la vivienda formal, mientras que las representaciones y las estrategias de distanciamiento responden a un conjunto de pretensiones ligadas a una movilidad residencial ascendente que a su vez remite al imaginario de lo que es sentirse un “vecino”. Nuestro propósito es contribuir con estas aproximaciones, aún de carácter exploratorio, a la literatura que trabaja sobre conjuntos habitacionales.

## **Bibliografía**

- ALEXANDER, Jeffrey C. (2000); *La réduction. Critique de Bourdieu*. París, Du Cerf.
- AUYERO, Javier (2001); *La política de los pobres*. Buenos Aires, Manantial.
- BECKER, Howard (2009); *Outsiders*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- BENNET, Tony, SAVAGE, M., SILVA E., WARDE, A., GAYO-CAL, M. y WRIGHT, D. (2009); *Culture, Class, Distinction*. Oxon, Routledge.
- BOURDIEU, Pierre (1988); *La distinción*. Madrid, Taurus.
- (1998); “Efectos de lugar”, en Pierre Bourdieu (Dir.); *La miseria del mundo*. Buenos Aires, FCE. Págs. 119 a 124.
- (2001); *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires, Manantial.
- (2006); *Argelia 60*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- (2007); *El Sentido Práctico*. Buenos Aires, Siglo XXI.
- (2010); *Meditaciones Pascalianas*. Buenos Aires, Oximorón.

CHAMBOREDON, Jean-Claude y LEMAIRE, Madeleine (1970); "Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement", en *Revue française de sociologie*, Vol. 11, No. 1. Págs. 3 a 33.

CRAVINO, María Cristina (2006); *Las villas de la ciudad*. Buenos Aires, UNGS.

DUNOWICZ, René y BOSELLI, Teresa (1995); "La conservación y apropiación del barrio por sus habitantes", en *Revista Área*, N° 2. Págs. 65 a 70.

DUNOWICZ, René (2009); "El principio del hábitat durable: proyectar para un mantenimiento posible", en Jorge Sarquis (Dir.); *Arquitectura para la emergencia social y ambiental*. Buenos Aires, Nobuko. Págs. 87 a 97.

ELIAS, Norbert y SCOTSON, John (1994); *Os establecidos e outsiders*. Río de Janeiro, Zahar.

GIROLA, María Florencia (2007); "Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la ciudad de Buenos Aires", en *Antropológicas*, AÑO XXV, N.º 25. Págs. 131 a 158.

GENTILINI, Javier (2005); "Sustentabilidad del hábitat en los conjuntos de vivienda social de la Ciudad de Buenos Aires y responsabilidad del Estado frente al régimen legal de propiedad horizontal". Ponencia presentada en *II Congreso Nacional de Sociología, VI Jornadas de Sociología PRE ALAS 2005*, UBA-FSOC, Buenos Aires.

HASSE, Rodolfo (2003); "Gestión administrativa para el mantenimiento de la vivienda", en Renée Dunowicz (comp.); *El desempeño edilicio*. Buenos Aires, FADU. Págs. 49 a 80.

JAURI, Natalia (2010); "Notas sobre la política de radicación de villas en la Ciudad de Buenos Aires y su propuesta de relocalización *in situ*. Un estudio de caso: villa del Bajo Flores". Ponencia presentada en *Seminario Internacional sobre estudios urbanos Ciudades en transformación: Modos de Vida y Territorialidades*. CIDES-UMSA, La Paz.

LAHIRE, Bernard (2004); *La culture des individus: dissonances culturelles et distinctions de soi*. París, Découverte.

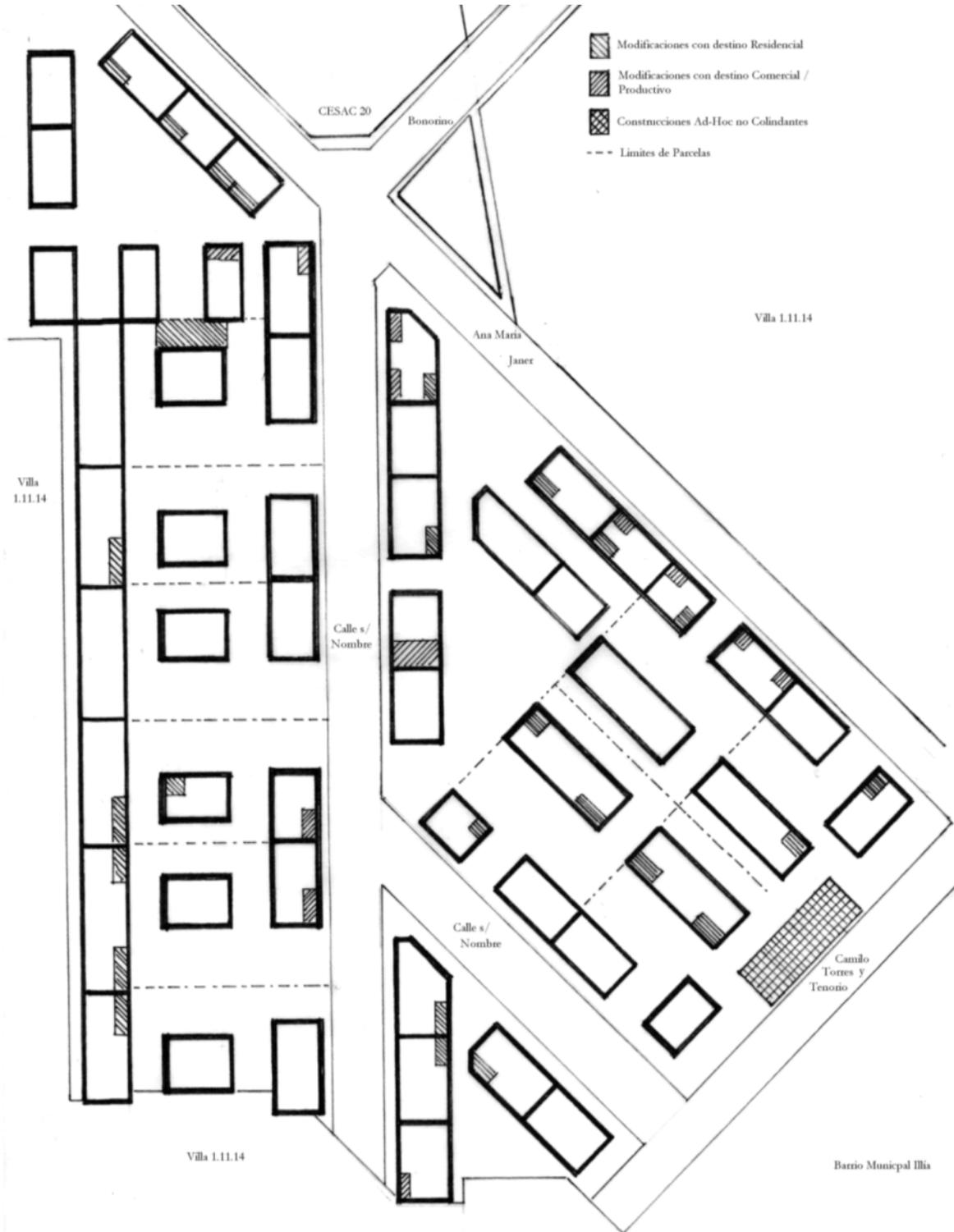
MARTÍNEZ, Clarisa (2004); "Juegos de reconocimiento del derecho al espacio urbano en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de la política de radicación de villas", en *Revista Laboratorio*. Año 6.

MERKLEN, Dennis (2005); *Pobres ciudadanos*. Buenos Aires, Gorla.

TURNER, John (1977); *Vivienda: todo el poder a los usuarios*. Madrid, Blume.

WACQUANT, Loïc (2007); *Los condenados de la ciudad*. Buenos Aires, Siglo XXI.

Figura 1 – Implantación del Conjunto Habitacional “Sector Polideportivo” y modificaciones según destino



Fuente: Elaboración propia a partir de relevamiento *in situ*