

Configuración socio-espacial del barrio Lomas del Golf (Mar del Plata). Una aproximación a partir de su génesis constitutiva y la percepción de los actores sociales

Federico Agustín Oriolani García

Licenciado en Sociología

Grupo de Estudios socio-urbanos, Universidad de Mar del Plata.

Argentina

Correo: fed_e86@hotmail.com

Fecha de recepción: 15/03/2018

Aceptación final del artículo: 06/07/2018

Durante la década de los 90, las políticas habitacionales en Argentina sufrieron una transformación significativa, en consonancia con el desarrollo del neoliberalismo. La descentralización de los Fondos Nacionales de Vivienda (FONAVI) produjo la segmentación de la administración de los recursos que pasó a manos de los gobiernos provinciales, mientras que se introdujo la posibilidad de modificación de la población destinataria, dejando de ser exclusivamente prioritaria a poblaciones de "recursos insuficientes". El siguiente artículo aborda la configuración socio-espacial de un barrio en Mar del Plata, producto de una operatoria de viviendas generadas en esta época, a partir de reconstruir su génesis constitutiva y las percepciones de los actores sociales. El Banco Hipotecario, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires y una constructora privada cofinanciaron este proyecto que se planificó como barrio privado, aunque finalmente no se constituyó como tal. Las irregularidades en su conformación y la falta de finalización del proyecto se entrelazaron con procesos y lógicas de acceso a las viviendas de maneras diferenciales, produciendo una heterogeneidad de sectores sociales y a su vez, distinciones socio-espaciales hacia el interior del espacio barrial. El trabajo fue realizado por medio de entrevistas a autoridades municipales y habitantes del barrio; noticias periodísticas; y documentos en general.

Palabras clave: *política habitacional; actores sociales; espacio urbano; percepción*

Socio-spatial configuration of the Lomas del Golf neighborhood (Mar del Plata). An approach based on its constitutive genesis and the perception of social actors

During the 1990s, housing policies in Argentina underwent a significant transformation, align with the development of neoliberalism. The decentralization of the National Housing Funds (FONAVI) resulted in the segmentation of the administration of the resources that were transferred to the provincial governments while the possibility of modifying the target population was introduced, ceasing to be exclusively a priority "under-resourced" populations. The following article addresses the socio-spatial configuration of a neighborhood in Mar del Plata, product of a housing operation carried out, at this time, from reconstructing its constitutive genesis and the perceptions of social actors. The Banco Hipotecario, the Instituto de la Vivienda of the Province of Buenos Aires and a private construction company co-financed the planned project as a private neighborhood. However, the project did not conform as such. The irregularities in its conformation and the lack of project completion were intertwined with processes and logics of access to housing in differential ways, producing heterogeneity of social sectors and, at the same time, socio-spatial distinctions towards the interior of the neighborhood space. The work was carried out through interviewing with municipal authorities and residents of the neighborhood and by making use of newstories; and documents in general.

Key words: *housing policy; Social actors; urban space; perception*

Introducción

En el siguiente artículo abordamos la configuración socio-espacial del barrio Lomas del Golf, a través del análisis de su génesis y de las percepciones de los actores sociales intervinientes. Siendo originario de una política habitacional de la década de los 90, el conjunto habitacional se encuentra ubicado en el sector periurbano sur de Mar del Plata, delimitado por las calles Cabo Corrientes, Sandrini, Gianelli y la Avenida 10 de Febrero. En el marco de la Operatoria Titularización de Hipotecas (OTH) del Banco Hipotecario Nacional SA (BHN) cofinanciado con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA), el barrio se proyectó como un conjunto habitacional privado para miembros de las fuerzas de seguridad estatal. Las irregularidades en la construcción y los precios de las viviendas bajo lógicas de mercado y la utilización de los Fondos Nacionales de Vivienda (FONAVI) para financiar la construcción se complementaron con subsidios a adquirentes por la baja demanda de las casas. Asimismo, una parte de las unidades habitacionales proyectadas quedó inconclusa y dio lugar a otras lógicas de acceso, complejizando el entramado de actores sociales en el barrio. En este sentido, lo que se originó como una política habitacional con características de urbanización cerrada con cerco perimetral y seguridad privada, destinada a un grupo social determinado, convergió en una heterogeneidad de actores sociales producto de diversas lógicas de acceso a la vivienda.

Los ejes que se problematizan giran en torno a la orientación y desarrollo de la política habitacional y la derivación de ésta en beneficios para empresas privadas que incumplieron el proyecto. A su vez, cómo las irregularidades en su implementación incidieron en nuevas intervenciones estatales y en formas de acceso diferencial a la vivienda que adquirieron centralidad en la cotidianidad barrial. De esta forma, se retoman las percepciones de los actores sociales en relación a las categorías de oposición “legales/usurpadores”, “los del alto y los del bajo” como distinciones elaboradas por los habitantes que establecen fronteras simbólicas hacia el interior del barrio. Recuperamos la propuesta de Lamont y Molnar (2002) en relación a las fronteras sociales y simbólicas, siendo este último un mecanismo de reforzamiento de los límites materiales transgredidos. Asimismo, ponemos el caso en diálogo con los aportes de Bourdieu (1999) a partir de pensar la experiencia cotidiana de los habitantes traducida en posiciones diferenciales y en interacciones que tienden a reproducirse en el lenguaje y en las prácticas.

Para tales fines, a lo largo de dos años de trabajo de campo, realizamos entrevistas en profundidad y semi-estructuradas a autoridades municipales y habitantes del barrio; observaciones de campo y entrevistas informales; relevamos archivos periodísticos; documentos urbanísticos y Ordenanzas Municipales.

La estructura del trabajo presenta, en primera instancia, un acercamiento al abordaje de las percepciones de los actores sociales como medio de comprensión de la configuración socio-espacial. Posteriormente nos remitimos a los principales cambios que transformaron las operatorias de vivienda durante la década de los 90. Finalmente, abordamos el caso del barrio Lomas del Golf para profundizar en su configuración, a partir de reconstruir la génesis de su surgimiento y de analizar las percepciones de los actores sociales.

La percepción de los actores para pensar el espacio barrial

Concebimos el espacio como un producto social (Lefebvre, 1974), siendo un condicionador y orientador de las prácticas sociales (Bourdieu, 1999), y a su vez, productor y reproductor de las desigualdades (Duhau, 2013). Es decir, los *efectos de lugar*¹ contribuyen a crear y/o reforzar las jerarquías, en las que las estructuras y oposiciones del espacio físico tienden a reproducirse en el lenguaje en formas de oposiciones constitutivas de un principio de visión y división, en tanto categorías de percepción y evaluación del espacio social (Bourdieu, 1999). En este sentido, las percepciones de los habitantes adquieren un eje central de análisis para comprender las prácticas y usos del espacio de los diferentes actores que intervienen y disputan la ciudad.

Para ello, retomamos la distinción propuesta por Lamont y Molnar (2002) en torno a las fronteras sociales y simbólicas. Según los autores, las fronteras sociales se

¹ Según Bourdieu (1999), las estructuras del espacio se manifiestan como oposiciones espaciales, donde el espacio habitado funciona como una especie de simbolización espontánea del espacio social. Asimismo, sostiene que el espacio social se reproduce en el espacio físico, pero siempre de manera turbia.

expresan como formas objetivadas de diferencias sociales, manifiestas en el acceso desigual a los recursos -materiales y no materiales- y a las oportunidades sociales. La ciudad capitalista se caracteriza por fuertes procesos de segregación espacial. Este fenómeno se profundizó en las últimas décadas a través de un modelo de urbanización neoliberal (Brenner et al, 2009) y ha traído aparejado grandes conflictos de habitabilidad, principalmente por la falta de acceso a suelo servido para amplios sectores sociales. En definitiva, el acceso al suelo y la vivienda se ha vuelto un privilegio para pocos.

Asimismo, como complemento de las fronteras sociales, se despliegan las fronteras simbólicas (Lamont y Molnar, 2002), constituidas como componentes principales de procesos de desigualdades (Di Virgilio y Perelman, 2014), siendo distinciones conceptuales realizadas por los actores para categorizar objetos, personas, prácticas e incluso tiempo y espacio (Lamont y Molnar, 2002). Estas categorías sustentadas en valores morales producen identificaciones hacia adentro y diferenciaciones frente a otros (Cosacov y Perelman, 2011). Distinciones que operan en los habitantes, se corporalizan mediante estigmas y se recrean en la interacción. Al decir de Simmel (1986), toda frontera (o límite) se establece primero sociológicamente y, luego, se espacializa. Así, las distinciones entre grupos sociales se fundamentan y recrean en la interacción sobre la cual están construidos los sistemas sociales que las contienen (Barth, 1976).

En este camino, el espacio barrial juega un rol central en la orientación de las prácticas sociales de los diferentes actores en pugna, a la vez que éstas lo moldean (Segura, 2015). Asimismo, las fronteras físicas establecidas en el origen mismo del barrio van a jugar un papel secundario debido a su transgresión, estableciéndose primordialmente las fronteras simbólicas como mecanismos de distinción y oposición en la configuración del barrio.

Políticas habitacionales durante los 90

La operatoria habitacional que retomamos se enmarcó en la década de 1990, momento en el que la orientación de las intervenciones estatales en Argentina adquirió un carácter peculiar bajo la hegemonía del proyecto neoliberal. En este período, se dio paso a una lógica regulatoria competitiva, en detrimento de la lógica regulatoria distributiva que se había sostenido a partir de la producción de viviendas sociales en años anteriores.

De esta forma, durante esta década se acondicionó el campo para que el Estado dejara de ser el proveedor de soluciones a las necesidades sociales y dar lugar al mercado como articulador de demandas (Cravino et al, 2002), generando una nueva infraestructura para el crecimiento económico en beneficio del mercado (Brenner et al, 2009). A la luz de los consejos establecidos en el Consenso de Washington, el Estado argentino implementó una serie de cambios que incidieron en la diagramación y funcionamiento de las políticas habitacionales. Según Cravino *et al* (2002), uno de los cambios fundamentales que atravesó esta etapa es la relación estado-mercado, en el que la reestructuración del Estado modificó los objetivos de las políticas habitacionales. La descentralización de los Fondos Nacionales de Vivienda (FONAVI) produjo la segmentación de la administración de

los recursos, que pasó a manos de los gobiernos provinciales, mientras que se introdujo la posibilidad de modificación de la población destinataria, dejando de ser exclusivamente prioritaria a poblaciones de “recursos insuficientes”, hecho que se plasma en la ley 24.464 de 1995 (Cuenya, 2000).

Así, las intervenciones estatales dejaron de estar orientadas a la construcción de viviendas sociales y se volcaron al principio liberal de responsabilidad individual en el acceso a la vivienda (Cravino et al, 2002). En sintonía con el proyecto hegemónico neoliberal, el Estado pasó a cumplir un rol de facilitador, dejando de lado su rol como productor de vivienda (Cuenya, 2000).

Dentro de este proceso de reformas orientadas al mercado, se llevó a cabo la privatización del Banco Hipotecario Nacional² (BHN) que pasó a ser Sociedad Anónima hacia 1998 mediante la reforma de la Carta Orgánica de 1992, acompañando los principales procesos políticos del país (Socoloff et al, 2013). Así, la privatización del BHN dio lugar a que el control mayoritario estuviera ejercido por el grupo IRSA, uno de los mayores propietarios de tierras urbanas del país (Cravino et al, 2002).

En términos generales, las operatorias de producción de viviendas que habían caracterizado el anterior período –de “llave en mano” del FONAVI-, se filtraron “hacia arriba” a sectores sociales con buenos ingresos, relegando a amplios sectores de las posibilidades de acceso a las facilidades habitacionales del mercado privado y de la oferta pública (Alvarez y Fernandez, 2010). Asimismo, se produjeron una diversidad de operatorias crediticias, al modificarse la población beneficiaria y se incorporaron líneas de acción cofinanciadas a municipios o entidades intermedias (Gargantini, S/f). En tanto, hacia 1995 el BHN inició actividades de Titulación de Hipotecas (Socoloff et al, 2013), producto de la promulgación de la Ley de Fideicomiso N° 24.441³, sancionada en 1994. En la Provincia de Buenos Aires la OTH se desarrolló por medio de una cofinanciación entre el BHN, el IVBA y una empresa constructora. A pesar de haberse creado para localidades menores a 50.000 habitantes, Mar del Plata fue escenario de tres proyectos que se impulsaron bajo esta operatoria: “Torres de Olazabal” -176 departamentos-; el “Barrio Parque Vellini” -65 dúplex- y el barrio Lomas del Golf -687 viviendas, de las cuales 117 aproximadamente, quedaron sin terminar.

Lomas del Golf: génesis del barrio

Hacia 1995, la empresa constructora Land Developer SA comenzó a promocionar en Mar del Plata el complejo habitacional Lomas del Golf. Bajo la OTH, el proyecto se comercializó como un “barrio privado” y con espacios compartidos, infraestructura y servicios exclusivos para los miembros de las Fuerzas Armadas.

² El BHN se había conformado en 1886 como una entidad bancaria estatal que había cumplido el rol social de financiamiento a la vivienda, principalmente a partir de la Reforma de la Carta Orgánica de 1946 (Socoloff et al, 2013).

³ Esta Ley permitió la creación de un sistema para financiar la construcción y adquisición de viviendas especialmente orientado a la titulación de hipotecas, excluyéndose de la operatoria a los sectores de bajos ingresos (Delgobbo, 2000)

Se emplazó sobre el sector periurbano sur de la ciudad, en una parcela indivisa provista por la constructora. Enmarcado en la figura de Urbanización Cerrada, la idea del complejo giraba en torno a la construcción de viviendas de lujo. Esta operatoria no sólo se produjo dentro de los cambios estructurales de la intervención estatal en materia habitacional, sino también en relación a un proceso de promoción y expansión de los barrios cerrados y *countries*. Durante la década de los 90, Argentina fue escenario de la aparición de los condominios privados, principalmente en Buenos Aires, Mendoza, Córdoba, Rosario (Svampa, 2001). Como rasgo prominente de estos espacios se destacan su aislamiento –separación de los residentes de los que no pueden acceder a estos sitios exclusivos- y la distancia de la ciudad⁴. Según Roitman (2003), una de las características de los barrios privados en Latinoamérica es su homogeneidad en cuanto a los sectores sociales que acceden a estos condominios. Es decir, la búsqueda de adquisición de una propiedad en un barrio privado viene acompañada por la idea de seguridad, status, distinción y homogeneidad socio-económica. La población apuntalada por el proyecto del barrio cuajaba perfectamente con ambos procesos: la reorientación de la financiación estatal en materia habitacional en busca de sectores sociales medios-altos; y la expansión de los barrios privados como solución a los problemas de inseguridad. Este proyecto es una de las primeras expresiones de urbanización cerrada en Mar del Plata, destinada a un sector social específico, pero articulado por empresas privadas e instituciones públicas. Así, la construcción del barrio Lomas del Golf fue proyectado como un complejo privado⁵, pero financiado por entidades estatales, y ofertado mediante políticas de financiamiento.

Durante los primeros años, la venta de viviendas fue muy baja, lo que propició que el gobierno provincial interviniera nuevamente. A pesar de haber sido financiado por el BHN y el IVBA, los precios de las casas tenían valores de mercado -o incluso superiores a estos- y las zonas de construcción eran poco atractivas para la población destino. Al no venderse las viviendas de manera masiva, en agosto de 1999, el coordinador del IVBA firmó un convenio con el BHN –por ese entonces, ya convertido en S.A- para reembolsarle 117 millones de dólares de los 152 millones que habían financiado⁶ y así absorber la deuda de estas operatorias con fondos del FONAVI. Por otro lado, el gobierno de la provincia, bajo la gestión de Eduardo Duhalde, otorgó un subsidio de 240 pesos/dólares a 20 años al personal de la policía bonaerense para fomentar la venta de las propiedades en los distintos complejos habitacionales construidos en el marco de la OTH. Sin embargo, muchas viviendas quedaron sin vender y sin construir: hacia 1999, sólo se habían adjudicado 700 de un total de 6000 en toda la Provincia⁷.

⁴ La necesidad de buscar mayor “seguridad” por parte de sectores medios-altos aparece como factor clave que articula su aparición y demanda: grandes vallas y muros en torno al condominio que separan y limitan el acceso a los no residentes, además de contar con seguridad privada y cámaras de vigilancia las 24 horas del día. Estos dispositivos de seguridad con símbolos de status y distinción, en un espacio público privatizado (Caldeira, 2007)

⁵ El proyecto fue aprobado en 1995 por el Consejo Deliberante del Partido de Gral. Pueyrredón bajo la Ordenanza 10.104.

⁶ Fuente: Página 12, 11/09/99

⁷ Estos datos figuran en un proyecto de solicitud de informes presentado en la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires.

En Lomas del Golf, los habitantes señalaron que antes de finalizar la construcción del barrio *“la empresa quebró”* o *“desapareció”*, al igual que un funcionario municipal que afirmó que *“los Molinari (responsable de la empresa constructora) están dando vueltas de nuevo por la ciudad”*. En definitiva, lo planificado nunca se llevó a cabo: la empresa constructora no terminó de construir el complejo que incluía acceso exclusivo a los habitantes del barrio, personal de seguridad las 24hs, espacios de ocio compartido (pileta, canchas de paddle y de fútbol) –nada de esto fue construido-, acceso a todos los servicios básicos e infraestructura, dejando sin finalizar una parte de las viviendas que conformaban el complejo. Es decir, la promoción del proyecto se realizó bajo la idea de “barrio privado”, aunque la obra quedó inconclusa y, en la actualidad, Lomas del Golf fue reconvertido a “barrio residencial”.

Por su parte, las deficiencias en la infraestructura, en la provisión y en las condiciones de los terrenos hicieron que la problemática se profundizara con el tiempo. Algunos vecinos relacionan esta situación con ciertos *“vicios en la construcción”* y *“deficiencias”*: mencionaron que el presupuesto de construcción con el cual contó la empresa a cargo del complejo, no se condecía con los materiales utilizados ni con los equipamientos planificados y que no fueron construidos. Además, de las 748 viviendas totales del barrio, alrededor de 117 quedaron sin terminación y, posteriormente, fueron completadas por sus residentes.

En cuanto al terreno, los habitantes destacaron que, al encontrarse sobre una zona de lomas, se realizó un relleno que *“comenzó a mostrar deficiencias, con la quiebra de baldosas porque el suelo empezó a ceder”*; también señalaron que *“las paredes están todas con manchas de humedad, proveniente de los cimientos”*. Además, la constructora debía encargarse no sólo de proveer el terreno sino también de suministrar los servicios básicos. En cuanto a esto, el sistema cloacal produjo controversias y tensiones por su deficiente funcionamiento que generó inundaciones por desbordes de las cámaras sépticas en las viviendas de la parte baja del barrio⁸ que, a su vez, afectaban a las que habían quedado inconclusas.

Configuración socio-espacial: la percepción de los actores sociales

En un contexto de crisis socio-económica desatada hacia finales del siglo pasado, el déficit habitacional en la ciudad estaba acompañado por la ineficiente intervención estatal. Lomas del Golf no fue ajeno a esta situación, en la que la OTH intentaba plasmar las ideas de seguridad, homogeneidad y exclusividad, siendo los límites de acceso y la seguridad privada, la forma de establecer esas propuestas. Sin embargo, el proyecto mostró importantes irregularidades en su implementación, lo que se cristalizó en las obras inconclusas.

Yo tenía un terreno en el Bosque (Peralta Ramos) y mi hermano había comprado una casa acá a través de la caja (de policía), porque él es policía. Y

⁸ Al ubicarse sobre lomas, el barrio presenta ciertos desniveles físicos pronunciados.

pasó que tuve familia, necesitaba mudarme y mi hermano me ofreció la casa que le habían adjudicado a cambio de mi terreno. Y cuando vine, la casa estaba ocupada y el Instituto lo que hizo fue ofrecerme otra que estaba a medio hacer... y la tuve que armar yo, ¡tenía paredes nada más! (Jorge, agosto de 2016)

Como menciona Jorge, su hermano era miembro de la Policía Bonaerense y fue uno de los beneficiarios de los subsidios realizados por Provincia para la venta de estas viviendas construidas en el marco de la OTH. Además, el relato de Jorge nos muestra que hubo diferentes formas de acceso al complejo. En el curso de la operatoria, podemos destacar tres períodos de poblamiento del barrio atravesados por diferentes lógicas: en los primeros dos años del proyecto, los habitantes accedieron a las viviendas por medio de una lógica estatal-mercantil (Pirez, 1995), siendo miembros de las Fuerzas Armadas. En un segundo período –desde 1997 a 2000, aproximadamente- se cambió la orientación de la operatoria y accedieron a las viviendas miembros de la Policía Bonaerense. En este caso, se destacó una lógica política-mercantil, siendo que el estado intervino nuevamente con un subsidio a las viviendas para el personal vinculado a esta fuerza de seguridad. Por último, las viviendas que no se terminaron de construir fueron ocupadas por sus habitantes a través de una lógica de necesidad (Pirez, 1995), durante el período de 2001 a 2004, aproximadamente. Estas viviendas, además de estar inconclusas, se encontraban en la zona baja del barrio, atravesadas por el problema de inundaciones generado por el sistema cloacal deficiente. Asimismo, algunas de las unidades habitacionales adquiridas mediante una lógica de necesidad y que no estaban para habitar, pertenecían en algunos casos a adquirentes que se encontraban pagando cuotas de financiación al IVBA, como en el caso del testimonio de Jorge.

Sí, en la parte baja del barrio se inunda. Se arma como una laguna. O sea, te das cuenta, la gente de esta zona, y la de allá: es un mugrerío, perros, muchos chicos, trabajan en el pescado, chorros, de todos los gustos, tenés un combo bastante importante (Mercedes, octubre de 2015)

Si bien Mercedes menciona que la empresa constructora “hizo mal las cosas y construyó un sistema cloacal que no funciona bien” y que los “usurpadores están en todo el barrio”, asocia las problemáticas espaciales a las características sociales de los habitantes. A su vez, retoma la pertenencia social de los habitantes y los vincula a las problemáticas de inseguridad: la idea de que los que están en la parte “baja” son “chorros” refuerza y pone en crisis el principio de división y objetivos de homogeneidad que caracterizaban al proyecto. En palabras de Bourdieu (1999), la experiencia cotidiana de los habitantes se traduce en posiciones diferenciales (los de “abajo” y los del “alto”, los “legales” y los “usurpadores”) y en interacciones (mediante estigmas, “chorros”, “mugrerío”), que tienden a reproducirse en el lenguaje y en las prácticas.

De esta forma, la adquisición de las viviendas por medio de lógicas de necesidad generó una pérdida de sentido del barrio para los habitantes del primer proceso de poblamiento: la idea de vivir en un “barrio privado” ya no garantizaba la “homogeneidad”, la “seguridad”, ni la “exclusividad” de los habitantes, motivos por los cuales los adquirientes de las viviendas habían decidido mudarse.

Asimismo, el peligro de desalojo de los habitantes que habían accedido mediante una lógica de necesidad derivó en la generación de un mercado inmobiliario informal: según algunos habitantes, los primeros ocupantes de las viviendas sin terminar que, en realidad no eran los que estaban pagando la financiación, las vendieron a precios muy bajos. El funcionamiento de esta lógica de mercado informal se fusionó con la del formal bajo mecanismos propios de éste último (Canestraro, 2012), pero sobre una base de informalidad producto de la falta de títulos de propiedad. En esta dirección, una de las cuestiones que atraviesa los discursos de los habitantes está en relación a la “legalidad” de la ocupación, que entra en tensión con la operatoria misma, ya que ninguno de los habitantes pudo acceder al título de propiedad⁹.

Así se generó un proceso de División Social del Espacio Residencial (Duhau, 2013) hacia el interior, entre los que habían accedido mediante una lógica de mercado (Estatual y/o política) y los que habían accedido por medio de una lógica de necesidad¹⁰ (Pirez, 1995). En este sentido, los habitantes establecieron distinciones simbólicas en torno al modo de acceso a la vivienda y la legitimidad de su ocupación. Se recrearon fronteras, pero en el orden de lo simbólico: estigmas sociales que se espacializaron según las formas de acceso al barrio. La función de los límites materiales de establecer un adentro y un afuera (Segura, 2015) que habían sido transgredidas de diferentes maneras, fueron reforzadas y restablecidas mediante oposiciones sociales que se espacializaron, “los del alto y los del bajo”, los de “los troncos y las heras” –el primero en alusión a un barrio de elite y el segundo, un barrio popular de Mar del Plata-. A la vez, las oposiciones se reforzaron mediante la percepción de la “legalidad” de la ocupación que, además, coincidía con la irregularidad del terreno: quienes eran “*legales*” vivían en la zona alta del barrio y habían accedido de manera legítima al barrio, y los que eran “*usurpadores*” habitaban la zona baja, distinción que se acentuaba por las deficiencias en el sistema cloacal que rebalsaba los días de lluvia e inundaban las viviendas sin finalizar de la parte baja. “*Cada dos por tres, se inunda con materia fecal*” afirma un vecino. Algunos habitantes lo asocian a los días de lluvias fuertes que genera que suban las napas freáticas.

En un momento, una administración municipal pretendió hacer política y agarrarlo [al barrio] para que la municipalidad lo arreglara y ¡todos los que estábamos en el tema más o menos puteamos en cuarenta idiomas porque era

⁹ En los últimos años, el municipio junto al IVBA inició gestiones para la regularización del barrio.

¹⁰ Retomamos las distinciones de los diferentes actores sociales en razón de su forma de acceso a la ciudad. Las lógicas de necesidad son las que se desarrollan por fuera del mercado y de las políticas públicas (Pirez, 1995).

un quilombo chino! ¡Porque era para que te quemaran la municipalidad, nadie sabía quiénes eran los legítimos ocupantes! (Funcionario, agosto de 2016)

En términos del funcionario, la problemática se trasladaba al ámbito de la legitimidad. La ocupación de las viviendas sin terminar suscitó un conflicto entre éstos y los adquirentes que habían accedido a las cuotas de financiación mediante la operatoria con el IVBA. También, entre los vecinos “*legales*” y los “*usurpadores*”, en medio de un marco de irregularidad propiciado por la operatoria, proyectada sobre una parcela indivisible y enmarcado en la Ley de Propiedad Horizontal N°13512, que establecía a los habitantes como copropietarios del terreno. Como sostiene Portillo (1991, citado en Canestraro, 2012), la apropiación del suelo está fundamentada en el derecho de propiedad, siendo la valorización del suelo el eje que vertebra y ordena las diversas clases en la ciudad. Ninguno de los habitantes del barrio había podido acceder a la escritura de la propiedad, por lo que la idea de “*legalidad*” aparece como un elemento divisorio discursivamente entre los habitantes, pero indeterminado. “*Acá somos 121 legales, María Eugenia (Vidal) ya está al tanto (Clara, septiembre 2016)*”. En los primeros pobladores, esta idea aparece ligada a la obtención de la vivienda por intermedio del IVBA. La “*espera*” de la solución y entrega de títulos está signada por la necesidad de establecer quiénes son los legítimos ocupantes.

A su vez, dentro del primer grupo de pobladores se establece una segunda distinción en relación al segundo período de poblamiento, que también remite a la forma de acceso a la vivienda: la figura de “*legalidad*” es asimilada a la pertenencia a las fuerzas de seguridad, pero diferenciándose los que llegaron en “*buenos términos*” –a partir de adquirir la vivienda por medio de la responsabilidad individual en el acceso- de los que fueron “*acomodados por Duhalde*” mediante una lógica política. Así, mencionaron que algunos funcionarios de la gestión provincial le dieron casas a miembros de la Policía Bonaerense. “*Bueno, entraron policías que eran legales, entre comillas*” (Laura, octubre 2015). Estos habitantes del segundo período de poblamiento, son percibidos y se perciben dentro del espectro de “*legalidad*”. Los miembros del primer grupo los describen como sectores socialmente “*aceptables*”, de la misma clase social, pero diferentes porque no accedieron por “*méritos propios*” a la vivienda, ni por los mismos intereses de “*seguridad*”. Asimismo, la llegada de estos nuevos habitantes significó la primera ruptura de “*homogeneidad*” entre los vecinos que pertenecían a las FFAA, y que se terminó de consolidar con la irrupción del tercer grupo de pobladores que habitaron las viviendas sin terminar.

En este sentido, el entramado del barrio se configuró con pertenencias a diferentes sectores socio-económicos –división establecida por diversas lógicas de acceso a la vivienda- a la vez que, por pertenencias institucionales y temporalidades diferenciales. Por su parte, podemos observar una paradoja: a pesar de seguir los pasos burocráticos y los requisitos formales los habitantes del barrio que reclamaban cierto status de legalidad a partir de acceder al suelo en forma privada y mercantilizada, amparados por el Estado que se fundamenta en el derecho de propiedad, encuentran la dificultad de acceso al título de propiedad. En este sentido, el Estado no pudo garantizar la titulación de las propiedades. Además, en

2015, ante la imposibilidad de determinar a los “*legítimos ocupantes*”, el IVBA igualó las formas diferenciales de acceso a la vivienda y propuso un proceso de escrituración. Esto pone en tensión las percepciones de los vecinos que se presentan como grupos sociales diferentes y en oposición, a partir de las figuras “legales/usurpadores”, “los del Alto/los del Bajo”.

A su vez, las intervenciones del IVBA presentaron diferentes momentos. En una primera instancia, financiaron la construcción de las viviendas. Posteriormente, hacia 1999, subsidiaron a miembros de la policía bonaerense para facilitarles la compra de las unidades habitacionales, utilizando fondos del FONAVI. Luego, post-crisis de 2001, tendieron a “acomodar” y regularizar el barrio que, aún se encuentra sin escrituras de propiedad, “aceptando” las diferenciales formas de acceso a la vivienda. En un contexto socio-económico en el que se profundizó y agravó la brecha de la desigualdad, la “ilegalidad” en el acceso al suelo urbano dejó de ser una situación excepcional, llegando a ser una generalidad (Canestraro, 2012).

Los que empezaron en el Instituto de la Vivienda lo empezaron a emprolijar y dijeron, ‘bueno flaco estás vos (en la vivienda), estas vos acá’, bueno, ‘indemnizaremos al otro (dueño original) y vos te quedas con la casa y la tenés que escriturar, y no jodas más (Funcionario, agosto 2016)

Según el funcionario, la política del IVBA no se basó en desalojar a los “ocupantes”, aunque algunos vecinos recuerdan “*fuertes desalojos hace unos años atrás*” y que ahora “*la situación está normalizada*”. Es decir, la incidencia del contexto social, económico y político incidió de forma conjunta con las irregularidades y complejidades que configuraron al barrio, a la hora de pensar la “intervención” y “regularización” de Lomas del Golf.

Reflexiones preliminares

En el artículo, reconstruimos la génesis del barrio Lomas del Golf de la ciudad de Mar del Plata y analizamos las percepciones de los actores, para pensar algunas características constitutivas que atravesaron la configuración socio-espacial del complejo. Por un lado, observamos algunas singularidades de la intervención estatal en la década de los 90 y su correlato en la proyección y diagramación del barrio, con el objetivo de problematizar y repensar las estrategias adoptadas. Por otro lado, analizamos cómo la OTH, planificada bajo lógicas de mercado, se cristalizó en una configuración espacial conflictiva e insolvente, sobre la base de un conjunto de irregularidades que atravesaron desde su origen hasta la actualidad a los habitantes del barrio. En este proceso, intervinieron diferentes lógicas diferenciales de acceso a la vivienda que complejizaron el entramado social planificado, sumado a las deficiencias estructurales, viviendas sin construir y la imposibilidad de escrituración de las viviendas. Dentro de los cambios que se materializaron a partir del nuevo panorama de finales de los años 90, se encuentran el cambio nominal del barrio –de privado a residencial-, y la ruptura

con las pretensiones de homogeneidad socio-económica del espacio habitado, a su vez que, se establece una igualación de situaciones en el proceso de escrituración posterior.

En esta situación, los habitantes establecieron nuevos criterios de división y límites hacia el interior del complejo. Estos estuvieron entrelazados a partir de la idea de legalidad que recreó nuevas fronteras simbólicas, con las cuales los habitantes se perciben como grupos sociales distintos. En términos de Simmel (1986), estas fronteras presentan un punto de partida en las interacciones sociales, siendo un hecho sociológico con sentido espacial: los de arriba y los de abajo, los legales y los usurpadores.

Asimismo, el barrio analizado muestra las deficiencias de la intervención estatal en garantizar la propiedad privada de los sectores sociales que habían accedido al suelo y la vivienda a través de las disposiciones generadas por los organismos estatales. Es decir, el mismo Estado es el generador de nuevas formas de precariedad en torno a la tenencia de la vivienda. En este proyecto habitacional, la valorización del suelo (y la vivienda) pone en crisis a éstos como vertebradores y ordenadores del acceso de las clases al barrio en cuestión, al no poder imponerse los criterios de homogeneidad socio-económica por falta de títulos de propiedad y acceso diferencial a la vivienda, irregularidad fundada en la intervención estatal.

Bibliografía

ALVAREZ, Ana Amelia y FÉRNANDEZ, Berta (2010), Políticas de vivienda y procesos de transformaciones socio espaciales en el Departamento de General San Martín, (Disponible en [http://www.vinculacion.uncu.edu.ar/upload/Alvarez - Fernandez RedMuniCuyo2010.pdf](http://www.vinculacion.uncu.edu.ar/upload/Alvarez_Fernandez_RedMuniCuyo2010.pdf))

BARTH, Frederik (1976), Los grupos étnicos y sus fronteras. México: Fondo de Cultura Económica.

BRENNER, Neil, PECK, Jamie y THEODORE, Nik (2009), Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. Temas Sociales, N°66

BOURDIEU, Pierre (1999), La miseria del mundo. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

CALDEIRA, Teresa (2007), Ciudad de muros. Barcelona: Gedisa.

CANESTRARO, María Laura (2012), "Acceso al suelo y legalidades. Sobre las prácticas normativas en los procesos de producción del hábitat", Bitacora 21, p. 177-188

COSACOV, Natalia y PERELMAN, Mariano (2011), Modos de apropiación de la ciudad. Conflicto y gestión del espacio urbano. La construcción de fronteras en la ciudad de Buenos Aires. En La Cuestión Urbana Interrogada Mercedes Di Virgilio,

Hilda Herzer, Gabriela Merlinsky y María Carla Rodríguez (eds.), Buenos Aires: Café de las ciudades

CRAVINO, María Cristina, FÉRNANDEZ WAGNER, Raúl, VARELA, Omar (2002), Notas sobre las políticas habitacionales en el AMBA en los años `90, (disponible en <http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/notas-.pdf>)

CRAVINO, María Cristina (2006) Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana. Los Polvorines: UNGS

CUENYA, Beatriz (2000), Globalización y políticas urbanas. Transformaciones de las políticas urbanas en la ciudad de Buenos Aires, Revista Sociológica. Balance y nuevas problemáticas de los estudios urbanos, año 15, N° 42, pp. 37-57

DELGOBBO, Angel (2000), Balance sobre la conformación de un mercado de Hipotecas Titulizadas en Argentina, Disponible en <http://cdi.mecon.gov.ar/biblio/docelec/aaep/00/delgobbo.pdf>

DI VIRGILIO, María Mercedes y PERELMAN, Mariano, (Coor.) (2012), Ciudades latinoamericanas. Desigualdad, segregación y tolerancia. Buenos Aires: Clacso.

DUHAU, Emilio (2013), La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis, Nueva Sociedad N° 243.

GARGANTINI, Daniela Mariana (S/f), Revisión histórica de las políticas de vivienda argentinas implementadas como respuestas a la problemática sociohabitacional existente, disponible en http://blog.ucc.edu.ar/ssh/files/2012/03/Revisi%C3%B3n-hist%C3%B3rica-de-pol%C3%ADticas-habitacionales_Gargantini.pdf

LAMONT, Michelle y MOLNAR, Virag. (2002), The study of boundaries in the social sciences. Annual review of Sociology, N° 28, pp. 167-195.

LEFEBVRE, Henri (2013) [1974], La producción del espacio. Madrid: Capitan Swing
PIREZ, Pedro (1995), Actores sociales y gestión de la ciudad, Ciudades 28, RNIU, México.

ROITMAN, Silvia (2003), Barrios cerrados y segregación social urbana, En Revista Scripta Nova, Vol. VII, núm. 146(118).

SEGURA, Ramiro (2015), Vivir afuera. Antropología de la experiencia urbana, Buenos Aires: UNSAM.

SIMMEL, Georg (1986), *“El espacio y la sociedad”*, en Sociología 2. Estudios sobre las formas de socialización, Madrid: Alianza.

SOCOLOFF, Ivana, COLOMBO BLANCO, Ana, KITAY, Iván, RULLANSKI, Ignacio y STIBERMAN, Laura (2013), Apuntes sobre las transformaciones en las estrategias de financiamiento público para la vivienda por medio del Banco Hipotecario, en III Encuentro Internacional de Teoría y Práctica política "Estado, política y transformaciones sociales en América Latina, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata.

SVAMPA, Maristella (2001), Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados, Buenos Aires: Biblos.