

# Estándar mínimo socialmente aceptable de vivienda: una aproximación a variables cualitativas

**María Jimena Irisarri**

Doctora en Historia (UNS). Profesora Adjunta en la UNS. Docente Investigadora. Miembro Titular del Consejo Local para el fomento del Hábitat de Bahía Blanca, en representación de la UNS. E-mail: [mjirisa@hotmail.com](mailto:mjirisa@hotmail.com)

**Luis Miguel Pites**

Arquitecto (Universidad Nacional de Mar del Plata). Maestrando en Vivienda y hábitat (UNMDP). Profesor adjunto de la UNS. Director General de Planificación y Subsecretario de Planificación de la ciudad de Bahía Blanca desde 2016 a 2019. Miembro de la Comisión Asesora de Planeamiento CSU 512/19 desde 2019. E-mail: [luismiguel.pites@uns.edu.ar](mailto:luismiguel.pites@uns.edu.ar)

**Fecha de recepción:** 11/4/2021

**Aceptación final del artículo:** 05/07/2021

*Las carencias y necesidades de una parte de la población en materia habitacional han llevado a la elaboración de distintas variables e indicadores para conocer y dar respuesta al problema. Estos instrumentos han tenido dificultad para captar la realidad, sobre todo de los sectores más pobres, que gastan sus escasos ingresos en el consumo de viviendas inadecuadas, inacabadas en gran parte de su vida útil y provistas de servicios urbanos insuficientes.*

*El objetivo de este artículo es indagar acerca de la noción de “estándar mínimo socialmente aceptable” de vivienda y desde qué variables se podría analizar, buscando superar el viejo concepto de “estándar técnico” aún en uso por otro más abarcativo en sus dimensiones y alcances, pero a su vez, específico para cada sociedad y período histórico concreto. Resulta importante profundizar acerca de una aproximación cualitativa al tema, más integral, que incluya múltiples aspectos y la percepción de los propios involucrados. Creemos que un rastreo de este tipo servirá para el diseño de políticas habitacionales y la toma de decisiones en la programación y asignación de recursos urbanos que tiendan a aumentar la eficiencia en el uso de los mismos.*

*Para arribar al objetivo propuesto, hemos realizado una aproximación a la conceptualización compleja de vivienda y la forma en que se ha dado su acceso en*

*calidad y/o cantidad, especialmente para los sectores populares que no han podido hacerlo bajo las condiciones impuestas por el mercado. Luego, avanzamos en la necesidad de profundizar en una mirada cualitativa que ayude a conocer este problema social desde un enfoque más amplio. Finalizamos con una sección propositiva donde sugerimos algunas variables de análisis para incorporar a la noción de estándar mínimo socialmente aceptable de vivienda vinculadas a la accesibilidad.*

*Metodológicamente realizamos un análisis de las nociones con las que se ha vinculado este déficit. Luego, proponemos algunas variables que sería interesante incluir como herramientas para abarcar esta temática.*

**Palabras clave:** *Vivienda; Provisión Popular; habitabilidad; estándar mínimo; Cualitativo*

### **Socially acceptable minimum housing standard: an approximation to qualitative variables**

*The deficiencies and needs of a part of the population in terms of housing have led to the development of different variables and indicators to understand and respond to the problem. These instruments have had many difficulties capturing the reality, especially of the poorest sectors, who spend their scarce income on the consumption of inadequate housing, unfinished for a large part of its useful life and provided with insufficient urban resources.*

*The objective of this article is to inquire about the notion of "socially acceptable minimum standard" of housing and the variables from which it could be analyzed, seeking to overcome the old concept of "technical standard" still in use, for another more comprehensive in its dimensions and scope, but at the same time, specific to each society and historical period. It is important to delve into a more comprehensive, qualitative approach to the subject that includes multiple aspects and the perception of those involved. We believe that a tracking of this type will serve for the design of housing policies and decision-making in the programming and allocation of urban resources that tend to increase efficiency in their use.*

*To arrive to the proposed objective, we have carried out an approach to the complex conceptualization of housing and the way in which its access has been given in quality and / or quantity, especially for popular sectors that have not been able to do so under imposed market conditions. Then, we advance on the need to deep in a qualitative view that helps to understand this social problem from a broader perspective. We end with a propositional section where we suggest some analysis variables to incorporate into the notion of a socially acceptable minimum standard of housing related to accessibility.*

*Methodologically we carry out an analysis of the notions with which this deficit has been linked. Then, we propose some variables that it would be interesting to include as tools to cover this issue.*

**Keywords:** *Housing - Popular Provision - Habitability - Minimum Standard - qualitative*

## Introducción

El problema social de la vivienda ha estado relacionado no sólo con la falta de acceso a la misma en cantidad, sino también en calidad. Este último aspecto se ha complejizado aún más con la dificultad de aplicar algún tipo de categorización entre aquellas que son socialmente aceptables y las que no, dado que éstas resultan ser a las que generalmente accede una amplia mayoría de la población, principalmente la que se encuentra en condiciones de pobreza. A diferencia del viejo concepto de “estándar técnico”, aún en uso para diferenciar viviendas, la noción de “estándar mínimo socialmente aceptable” refiere a las características económicas, sociales, culturales, técnicas, simbólicas, que hacen que sean consideradas como tal, en los niveles mínimos en que esa caracterización es posible. Para ser operativo, necesita ser comprendido en las condiciones de las sociedades y períodos históricos concretos (Ramírez y Fiori, 1999). Por tanto, resulta indispensable profundizar esta cuestión, incorporando el hábitat, que incluye las condiciones de acceso a los servicios e infraestructura urbana, definido no solo desde el punto de vista de los reglamentos oficiales, sino también desde los procesos socio-históricos específicos del territorio.

El objetivo de este artículo es indagar acerca de la noción de “estándar mínimo socialmente aceptable” y desde qué variables se podría analizar, superando el enfoque vivandista (centrado solo en la condición física del bien), apuntando a una mirada más amplia de lo urbano. Creemos que un rastreo de este tipo servirá para el diseño de políticas habitacionales y la toma de decisiones en la programación y asignación de recursos urbanos que tiendan a aumentar la eficiencia en el uso de los mismos.

A partir de este objetivo, efectuamos primero una aproximación a la conceptualización compleja de vivienda y la forma en que se ha dado el acceso en calidad y/o cantidad, especialmente para los sectores populares que no han podido hacerlo bajo las condiciones impuestas por el mercado. Luego, avanzamos en la importancia de profundizar en la mirada cualitativa del tema que ayude a conocer este problema social desde un enfoque más abarcativo. Finalizamos con una tercera sección donde presentamos algunas variables que creemos importante incorporar a la noción de estándar mínimo socialmente aceptable de vivienda.

Metodológicamente realizamos un análisis de las nociones con las que se ha vinculado este déficit. Luego, proponemos algunas variables que sería interesante incluir como herramientas para abarcar esta temática.

## Conceptualización de vivienda, déficit cuantitativo y cualitativo

En virtud de la complejidad (en función de las diferentes variables de alcance que se consideren) y la dificultad (por la poca teorización que ha tenido y su carácter dinámico) de conceptualizar la vivienda, Yujnovsky la concibe en un sentido amplio,

como una configuración de servicios (habitacionales) que deben dar satisfacción a necesidades humanas primordiales como el albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estos requerimientos no son homogéneos sino que varían en cada sociedad, grupo social y se definen en el devenir histórico (Yujnovsky, 1984). Sepúlveda Ocampo y Fernández Wagner agregan a esta definición elaborada por Yujnovsky, “los bienes” -además de los servicios del hábitat- y anexan también “en configuraciones urbanas complejas”, como las contemporáneas, donde intervienen dimensiones materiales y simbólicas (2006: 8).

En el capitalismo, estos bienes y servicios habitacionales adquieren un valor de cambio y se intercambian como mercancía. Desde la producción hasta llegar a la esfera del consumo, lo que se busca es la obtención de máximos beneficios.

El Estado ha intervenido con mayor o menor intensidad en este proceso, buscando solucionar los problemas de aquellos que han tenido dificultades de acceso a la vivienda. Fundamentalmente, bajo la influencia del paradigma de bienestar social, ha diseñado políticas dirigidas principalmente a sostener la demanda a grandes empresas de la industria de la construcción, a generar empleo y a financiar el bajo costo de viviendas “llave en mano” a la clase asalariada formal (Barreto, 2012: 15). Desde la década del treinta, pero más generalizadamente a partir de los años cincuenta, en los diferentes países de América Latina, se desarrollaron líneas de promoción estatal con técnicas de construcción en serie, combinando subsidios al precio de la vivienda y al préstamo de largo plazo. Este proceso tuvo un impacto en el *stock* inmobiliario, pero, desde el punto de vista de las necesidades, sus limitaciones fueron evidentes y un sector importante de la población más pobre quedó por fuera de su rango de acción porque no podía asegurar el abono periódico de cuotas de amortización hipotecarias o los recursos fiscales resultaron escasos frente a una demanda elevada, quedando estos esfuerzos confinados a ciertas capas medias y a la fracción de asalariados ligados a actividades formales (Jaramillo, 2009). Romero y Mesías (2004) señalaron que una gran parte de la población urbana no encontró respuesta a su déficit, ya sea por la falta de acceso o por la imposibilidad de adaptación de la vivienda a sus necesidades particulares.

La exigencia de medir las privaciones de la población en materia habitacional para elaborar políticas que resolvieran el problema llevó a la elaboración por parte del Estado de indicadores e índices que permitieran determinar prioridades en la asignación del gasto público. La noción de déficit de vivienda fue funcional a esta situación (Sepúlveda Ocampo y Fernández Wagner, 2006). La lectura clásica de este concepto dividió el problema en el orden de lo cualitativo y lo cuantitativo, negando la dimensión urbana del mismo. El primero se calculaba en función de las viviendas ocupadas que tenían factibilidad de ser mejoradas, es decir, que presentaban carencias de los componentes constructivos que eran recuperables. Mientras que el déficit cuantitativo se relacionaba con aquellas que eran irrecuperables y requerían ser reemplazadas por viviendas nuevas (Del Río, 2015: 88). Este último se asociaba a la cantidad que se debían construir o adicionar al parque existente para absorber las necesidades acumuladas (este número reunía familias en viviendas miserables y familias “allegadas”). Su definición requería diferenciar entre aquellas que eran

adecuadas e inadecuadas desde el punto de vista de estándares mínimos y resolver cuánta era la demanda potencial de vivienda, materia que involucraba variables referidas a la estructuración de hogares y núcleos familiares. El déficit cualitativo se refería a las viviendas particulares que debían ser mejoradas en sus atributos de materialidad, servicios y/o espacio y su cómputo incluía a aquellas con problemas recuperables, diagnosticados con información sobre la tipología, materialidad, dotación de servicios y densidad de los recintos habitables (Arriaga, 2003). Sepúlveda Ocampo y Fernández Wagner (2006) cuestionaron los instrumentos utilizados para diagnosticar esta problemática en América Latina, al advertir que, apelando a lo cuantitativo y despreciando lo cualitativo, se consideraba un enfoque apolítico y técnico. Además, señalaron que estaban centrados en la vivienda y no en la configuración más compleja de los bienes y servicios del hábitat, sobre todo en lo referente a los déficits cualitativos. Indicaron que este último concepto debería referir a un universo mucho mayor, más apropiado al complejo mundo de la pobreza urbana, compuesto de trayectorias (de vida y habitacionales) y heterogeneidades socio- culturales que esta mirada más técnica no tenía en cuenta. La CEPAL remarcó asimismo que

*(...) las estrategias oficiales se diseñan, por lo general, pensando en la construcción de viviendas, sin dar la prioridad necesaria a los aspectos básicos del problema, como el acceso a la tierra, la provisión de servicios y la superación de enormes carencias del parque de viviendas existentes (CEPAL, 1989:177)*

A fines de los años setenta, el Estado comenzó a abandonar el papel de financiador de la materialidad urbana (vivienda, equipamientos e infraestructura) y de algunos servicios colectivos (Abramo, 2012) y se desarrollaron programas donde su participación consistía en facilitar las actividades constructivas por parte del sector privado, apoyado con la simplificación de reglamentos, la provisión de infraestructura y la creación de un sistema financiero solvente. El enfoque facilitador adquirió relevancia formal en 1988 en la Asamblea General de las Naciones Unidas, aunque convivió con el modelo anterior. La entrada en crisis de la planificación centralizada en el Estado y la exploración de nuevas herramientas como parte de un proceso que se esperaba fuera más operativo e instrumental, en la práctica, determinó una gestión territorial fragmentada y sectorial.

Ni con el mercado ni mediante la intervención del Estado se logró proveer de viviendas a todas las franjas sociales, situación que tendió a agravarse. Los sectores que no han tenido acceso a este circuito -por no contar con una acumulación de capital político, institucional o pecuniario (Abramo: 2008)-, han tendido a desarrollar otras formas para procurarse un lugar donde instalarse. Entre ellas, ha primado la lógica de la necesidad, que no era novedosa ya que había tenido impulso a principios del siglo XX con la ocupación popular de tierras. A partir de la urbanización acelerada de los años cincuenta, dicha lógica se transformó en la principal forma de acceso de los pobres al suelo urbano en muchos países latinoamericanos. La crisis de los años ochenta y de los sistemas nacionales de provisión habitacional en prácticamente toda América Latina tuvo como consecuencia el incremento del ciclo de ocupación y, particularmente, su esparcimiento en algunos países donde este fenómeno no estaba muy presente.

Además, se consolidó y potenció un mercado informal de tierras urbanas (Abramo, 2012).

La producción social del hábitat y el conjunto de modalidades de autoproducción impulsados históricamente por los sectores de menores recursos se han desarrollado como consecuencia de la persistente brecha entre las características y alcances de la producción capitalista de vivienda y la demanda social de la misma y del hábitat. Abarcan variantes que combinan diferentes papeles jugados por los componentes individual-familiar y colectivo, organizado en las distintas etapas del ciclo del habitar (desde los asentamientos iniciados en tomas de tierras hasta los conjuntos habitacionales cooperativistas). Están concebidas de manera planificada, dirigida y controlada por el usuario. Así, la toma de decisiones ligadas al proceso productivo del hábitat queda en manos de los productores/habitantes (Di Virgilio, 2013). El sujeto es un actor social, distinto de una unidad doméstica, centrado en objetivos de su propia reproducción (Rodríguez *et al.*, 2007).

La provisión popular de vivienda -con estrategias diversas y propias en cada caso- ha venido posibilitado el suministro e intercambio de este bien fundamental a nivel mundial (Ramírez y Fiori, 1999). Los resultados a veces han sido satisfactorios, pero en su mayoría no han llegado a cumplir con estándares habitacionales socialmente aceptables y no han respondido a las exigencias técnicas requeridas por los códigos vigentes, por lo que han profundizado y complejizado el déficit cualitativo de la vivienda (Ramírez, 2002a). El intento de resolución de esta situación ha exigido a quienes están involucrados en el problema un largo y costoso camino y, además, ha perpetuado la desigualdad social.

El derecho a una vivienda digna y adecuada fue reconocido en diversas constituciones nacionales y en varias declaraciones internacionales desde mediados del siglo XX (entre ellas: la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948; la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre del mismo año; el Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de 1966; la Carta Social Europea de 1961). En 1976 tuvo lugar la primera conferencia internacional de la ONU (Hábitat I) con el objeto de prevenir y mejorar los problemas originados por el crecimiento urbano masivo, en particular en los países en vías de desarrollo. En 1996 se realizó Hábitat II para evaluar las metas propuestas veinte años antes y establecer los fines para el nuevo milenio (Agenda Hábitat). Esta conferencia fue significativa porque reconoció el derecho a una vivienda adecuada (salubre, segura, accesible y asequible, con servicios, instalaciones y comodidades básicos) y la exigencia de mejorar la calidad de los asentamientos humanos, rechazando la estrechez de definiciones que ya habían probado ser irrelevantes en el pasado. Dio mayor importancia a las condiciones de habitabilidad, sobre todo de los sectores más pobres y vulnerables, de forma compatible con las necesidades, realidades locales y acentuó la imperiosidad de encarar acciones coordinadas que incluyan a organizaciones no gubernamentales. En el Consenso de Montevideo sobre población y desarrollo (CEPAL, 2013) se determinó también la necesidad de construir territorios más articulados, integrados y cohesionados, mediante el diseño y ejecución de planes, políticas e instrumentos de gestión territorial y urbana participativos, con una visión centrada en las personas, dentro del marco de los

derechos humanos y con perspectiva de género y con un enfoque de sostenibilidad y gestión del riesgo ambiental. En 2016, en Hábitat III, se aprobó la Nueva Agenda Urbana que entre sus principios buscaba poner fin a la pobreza, en todas sus formas y dimensiones, garantizar la igualdad de derechos y oportunidades (entre ellos el de una vivienda adecuada), la diversidad socioeconómica y cultural, y la integración en el espacio urbano, la mejora de la habitabilidad, la promoción de políticas sobre el tema en todos los niveles, inclusivas, asequibles y sostenibles, buscando la participación y colaboración de las comunidades y los interesados en la planificación y aplicación de esas intervenciones, apoyando la producción social del hábitat.

Como resume Zapata, una vivienda es adecuada cuando la totalidad de los aspectos que hacen a la misma (el habitacional, el económico, el territorial, el socio-urbano, el cultural, etc.) -entendidos en conjunto- se encuentran a un nivel decoroso. Es decir que no sólo los aspectos considerados por el cálculo oficial (tipología, hacinamiento, régimen de tenencia, entre otros indicadores) la determinan, sino que a ellos hay que adicionarles la adecuación del resto de los elementos que hacen a la condición de vida en la vivienda. Por el contrario, es inadecuada no solo cuando uno de los elementos del cálculo del déficit oficial es negativo, sino también, cuando algunos de los aspectos del resto de los subsistemas señalados anteriormente, también lo son (Zapata, 2017).

A modo de ejemplo, desde hace tiempo el Estado argentino ha reconocido ciertos estándares de calidad de materiales, de construcción y de instalaciones dentro de la vivienda, así como de ciertos servicios y de grados de hacinamiento que definen un umbral entre las condiciones habitacionales adecuadas y deficitarias de la población. Esto determina si una vivienda es digna o adecuada (consagrada como derecho en la Constitución Argentina) y traza una línea que demarca los hogares que necesitan mejorar dichas realidades y estipula el déficit habitacional (Barretto, 2010). De acuerdo con este autor, ese concepto obviamente incluye a la vivienda digna, pero la engloba junto a otros factores que en conjunto hacen un mínimo deseable nivel de calidad de vida de los hogares, en conformidad con la integralidad que demanda la interdependencia de los derechos humanos. Abarca a las condiciones habitacionales, pero también al ámbito barrial, su relación con la ciudad y los diversos factores que hacen a la integración de estos hogares a la sociedad: la tenencia segura de la vivienda, el acceso al trabajo decente y los recursos económicos necesarios para la reproducción adecuada de la vida, las protecciones sociales para acceder a la salud, la educación, la participación en la vida social y política, la identidad social positiva y las posibilidades de disfrutar del ocio y la cultura, etc. (Barretto, 2010).

Resulta así importante profundizar acerca de una aproximación cualitativa de la problemática, más integral, que incluya múltiples dimensiones y la percepción de los propios involucrados, cuestión que desarrollaremos en el próximo apartado.

### **Dimensiones para una mirada cualitativa del problema**

Las políticas de ajuste estructural llevadas a cabo en los últimos tiempos como consecuencia de la implementación del neoliberalismo y de la globalización, han

traído cambios que afectan directamente al proceso de habitar. El empobrecimiento general de una gran parte de la población ha conllevado de por sí también a una agudización del problema social de la vivienda. En este aspecto, los programas de los organismos internacionales han impulsado una concepción de la misma como una dimensión más de la cuestión de la pobreza y han tratado de brindar soluciones más integrales desde abordajes multisectoriales (Barreto, 2010).

Como consecuencia de los cuestionamientos a las lógicas del Estado de Bienestar en las últimas décadas del siglo XX y de las nuevas realidades que emergieron en materia habitacional, las aproximaciones al déficit de vivienda necesariamente han tendido a buscar nuevos marcos de análisis para entender la problemática, superando los lineamientos tradicionales de corte tecnocrático por una noción más cualitativa del tema que se involucre en el proceso del hábitat, vinculado al conjunto de lo urbano y de lo social, y unido también a las políticas de reducción de la pobreza.

Siguiendo a Ramírez (2002b), la instrumentación de criterios cualitativos demanda la construcción de variables que sirvan a los efectos de su análisis metódico, desde criterios flexibles y abiertos capaces de absorber la participación de los implicados en la construcción de un modelo de situación, sin perder consistencia la aplicación de políticas de intervención integral. En función de ello, sugiere cuatro atributos que debe cumplir un instrumento cualitativo de esta naturaleza, necesariamente ligados entre sí y solo comprensibles como categorías que completan el espectro de toda la sociedad (incluidos también aquellos sectores que no son pobres). En primer lugar, la multi-dimensionalidad, que busca entender las numerosas y simultáneas privaciones que caracterizan la vida de los pobres. En segundo término, la heterogeneidad, que se aleja de la imagen convencional de ese sector como socialmente uniforme, y lo observa como un grupo vulnerable, con problemas especiales y necesidades diferentes. En tercer orden, la participación, atributo con mayor potencialidad por los cambios que puede producir en las políticas y prácticas de vivienda. Si se reconoce que la pobreza es vivida en formas tan variadas, resulta casi imposible definirla y pensar estrategias para aminorarla sin la participación de los que viven esta situación. Finalmente, en cuarto lugar, la integración. Si la participación se entiende como un proceso continuo, de manera que puede evolucionar y dar a los involucrados la oportunidad de acumular experiencias, se requiere entonces el uso o la creación de estructuras institucionales regulares, reconocidas, con poder político que permitan el acceso a los recursos que carecen.

Loïc Wacquant (2008), continuando el trabajo de Bourdieu (especialmente 1993 y 2011) se refiere a los efectos específicos emergentes de la situación de pobreza, traducidos en marginalidad territorial (en el sentido de situarse en los márgenes del campo espacial) y los sistematiza en cinco componentes. Primero, la percepción colectiva, tanto exógena como endógena, del territorio. Segundo, la situación del mismo como componente socio-económico de un sistema urbano en el corte histórico. Tercero y asociado con el primer componente, la visión etnográfica, necesaria en el análisis estructural y la construcción teórica, contrastada por la mirada directa y la evaluación de los datos macro. Cuarto, los efectos de la condición socio-espacial (condicionantes condicionados, utilizando un giro propio de Bourdieu) como generadores de una sub-cultura de estrategias de reproducción



desde las prácticas. Finalmente, el grado y forma que adquiere la presencia estatal (escuelas, hospitales, fuerzas de seguridad) y sus estrategias de intercambio -figuras clientelares y de resistencia de acuerdo a su posición relativa desde el volumen y estructura del capital-. En estudios posteriores enfocados en la construcción de una sociología comparada de la polarización social, Wacquant recomienda poner en crisis la carga significativa de los conceptos y juicios locales, en tanto contribuyentes a la marginalidad desde la percepción colectiva -también endógena- sobre el objeto de estudio. También, reposicionar el estado del barrio, sistematizándolo en relación a lo urbano y su evolución socioeconómica en el corte histórico, que es donde se pueden encontrar las posibles causas de la realidad del sector (Wacquant *et al.*, 2014 y Wacquant, 2017). Además, agregar la situación del territorio en relación con las formas de segregación socioespacial en aumento, propias de la sociedad de mercado contemporánea (Wacquant *et al.*, 2014).

En la misma línea de análisis, Gutiérrez (2002, 2007) analiza las estrategias de reproducción social de los grupos, de las unidades familiares o domésticas (también Torrado 1982, quien las define como estrategias familiares de vida), referidas al conjunto de relaciones objetivas propias del espacio social, determinando las predisposiciones diferenciadas por volumen y estructura del capital, las transgeneracionales como así también la existencia de recursos no capitalistas que coexisten con el modelo económico de la sociedad de mercado, como las redes de intercambios recíprocos que conforman las estrategias familiares de vida en el mismo espacio social que antes enunciamos en Wacquant.

Más allá de las objeciones señaladas por Portes (1990), que analiza el capital social como factor de la reproducción social, Bourdieu entiende ese primer concepto como conjunto de recursos actuales o potenciales ligados a la posesión de una red durable de relaciones más o menos institucionalizadas de interconocimiento y de interreconocimiento. El volumen de capital social que posee un agente particular depende, pues, de la extensión de la red de vínculos que puede efectivamente movilizar y del volumen del capital (económico, cultural o simbólico) que posee cada uno de aquellos con quienes está unido.

*Esto significa que -por irreductible que sea al capital económico o cultural poseído por un agente determinado, o aun por el conjunto de los agentes con los cuales está vinculado, el capital social nunca es completamente independiente del hecho de que los intercambios que instituyen el interreconocimiento suponen el reconocimiento de un mínimo de homogeneidad objetiva y ejercen un efecto multiplicador sobre el capital poseído en propiedad. (Bourdieu, 2011: 221-222)*

Capdevielle organiza el capital social en tres modalidades diferenciadas: la individual (asociada a metas referidas a la obtención de un empleo por ejemplo), la familiar (vinculada a objetivos domésticos, por ejemplo la ampliación de la vivienda), y la colectiva o comunitaria, que liga a las familias en objetivos más amplios (Capdevielle, 2014: 10).

Esta última puede desarrollarse de manera informal o institucionalizarse en la forma de cooperativas -por ejemplo, las de vivienda y consumo- como organización apropiada con el objeto de participar en los recursos directos distribuidos por el Estado u otros organismos de crédito. Es allí donde, desde la potencialidad de las

familias como multiplicadoras de los capitales individuales orientados a objetivos comunes, puede generarse la resignificación de la situación dada en la búsqueda del acontecimiento que los reubique en relación al consumo de los recursos.

En el trayecto por establecer condiciones mínimas de habitabilidad asociadas a la competencia por los recursos, los grupos de capital social comunitario deben adoptar modos de vinculación con sus componentes y efectores, específicamente reunidos en aspectos relacionados a la calidad urbana del asentamiento y a la conexión a establecer con el Estado. También, a las cualidades asociativas y evolutivas del espacio doméstico y de las necesidades de las familias, y a la conectividad con lo urbano y el rol comunitario para relacionarse con otros agentes públicos y privados, desde la reflexión sobre las prácticas colectivas referidas al consumo y las estrategias a adoptar desde la experiencia en relación al acceso a los recursos urbanos.

En este sentido, el análisis etnográfico (de las familias, pero también al interior de las organizaciones del tercer sector) es de fundamental importancia, para la evaluación de las necesidades del grupo de usuarios de los conjuntos habitacionales a construir, tanto relacionadas con las prestaciones de la vivienda como con la consolidación de la calidad urbana del asentamiento y su conectividad.

La problemática de la vivienda desde el punto de vista del consumo en nuestro ámbito de análisis, tanto para los sectores populares como para las organizaciones del tercer sector, está asociada en primer término con el acceso al suelo. En segundo lugar, con la provisión de servicios de infraestructura y conectividad. Solo en tercer término, con el acceso a la vivienda misma que, si bien es fundamental en la consecuencia material como bien de uso, es visto como parte del proceso del habitar, ya iniciado en la obtención del suelo.

En ese sentido, la búsqueda de la situación superadora de base se dirige a las potencialidades de reflexión del capital social comunitario en relación con las prácticas del habitar y sus efectos ambientales, enfocados en generar estrategias dirigidas a profundizar su alcance en la redistribución de los recursos urbanos como factor de integración y referidos, en el marco de un análisis integral, a los aspectos que relacionan la situación de conectividad entre consumo y producción en sus diferentes modalidades. En el próximo apartado expondremos variables vinculadas a estas nociones.

### **Propuesta de variables**

La problemática de la producción social del hábitat y el establecimiento de estándares mínimos socialmente aceptables se relacionan más con los procesos de gestión de los recursos urbanos -especialmente los vinculados con sus cualidades de accesibilidad y conectividad- que, con el proceso de consumo, entendido como bien de uso. Esto da lugar a una necesaria reflexión interna por parte de las organizaciones y colectivos sociales, referida a la necesidad de lograr cierta homogeneidad objetiva en términos de habitus (Bourdieu, 1980) construida como identidad social en base al reconocimiento de la situación común de los integrantes del grupo con relación a la estructura social (Capdeville, 2011).

Esta identidad social es el lugar desde donde pensar las estrategias de movilidad y acumulación con cierto grado de eficacia en términos de integración socio espacial, ampliando el campo de interés desde la vivienda como producto, al habitar como proceso de cualificación que relaciona las prácticas de producción y consumo de lo urbano con la configuración de la ciudad.

Es evidente entonces que la accesibilidad urbana es un término relativo a las necesidades e intereses de los actores que concurren a su producción y consumo. Si bien estos aspectos son forzosamente complementarios al coexistir socio-espacialmente, en la instancia de producción la accesibilidad se relaciona mayoritariamente con la velocidad de rotación del capital, y en la de consumo, está más vinculada con su cualidad, con su capacidad de satisfacción de las necesidades de acceso a lo urbano en términos de uso.

Ya hemos señalado la necesidad de vincular las situaciones de segregación barrial con el sistema urbano al que pertenecen, con el objeto de indagar en las causas de la marginación social (Wacquant *et al.*, 2014). En ese sentido, resulta conveniente observar el grado de accesibilidad a los bienes y servicios urbanos en su carácter de fondo de consumo -como bien de uso- en relación con las condiciones de acumulación económica de las que la configuración urbana se constituye en sistema de soporte material (Pradilla Cobos, 1989).

Desde esta premisa, la mayor o menor accesibilidad espacial puede sistematizarse como una situación en la relación entre capital y trabajo, entendiendo a la configuración urbana como una modelización espacial de la situación entre el capital fijo en tanto soporte de la reproducción del capital -cuyo factor es la rotación del mismo- y el fondo de consumo en tanto soporte de la reproducción de las unidades familiares-cuyo factor es el grado de bienestar-, estructurados a través de los medios de circulación de las mercancías (Harvey, 1982). En este contexto, la accesibilidad espacial es un efecto del modo de acumulación del excedente que se corresponde con determinadas configuraciones del sistema urbano, que pueden establecerse como modelos de situación en el sentido de Ramírez (2002b) desde los cuales reflexionar -tanto el Estado como los colectivos sociales- acerca de las acciones destinadas a generar condiciones de integración social desde el acceso al consumo de los recursos.

En función de lo antedicho, pueden proponerse tres variables integradas que definen a nivel teórico la configuración morfológica de un aglomerado urbano como variable compleja y las acciones de reconfiguración -adjetivación o cualificación (Ceballos Ramos, 2008)- con efectos de inclusión socioespacial: la *estructuración*, es decir, la relación particular entre mejoras del suelo y rentabilidad, asociada a la capitalización de las rentas diferenciales primarias (Jaramillo, 2009); la *diferenciación*, entendida como la capacidad de establecimiento del umbral económico de demanda (Hormigo Ventura, 2006), asociada a la capitalización de la renta diferencial de comercio; y finalmente, la *identificación*, vinculada al mayor o menor equilibrio en el establecimiento del radio de captación física de mercado (Hormigo Ventura, 2006), asociada a la captación de renta diferencial de vivienda.

Solo a nivel orientativo, pueden establecerse *a priori* dos escenarios usuales como modelos de situación en los términos de Ramírez, desde los que elaborar las líneas

de indagación etnográfica dirigidas al reconocimiento de la situación del grupo en relación con la estructura como construcción colectiva de la identidad desde la cual aumentar el volumen y estructura del capital social:

El primer escenario es el de covariación positiva entre estructuración como capitalización de las rentas diferenciales primarias y diferenciación como capitalización de las rentas diferenciales de comercio, que explican determinadas configuraciones urbanas enfocadas en la rotación del capital, con efectos de polarización funcional y marginación social asociados a la inequidad en el acceso a los recursos urbanos, esencialmente en el desequilibrio en el costo social de transporte. El segundo escenario es el de la covariación negativa entre estructuración y diferenciación, que explican la introducción de ventajas tecnológicas o cambios en la situación espacial del capital fijo destinadas a reestablecer el ritmo del ciclo del capital (Harvey 1982), con efectos en el modelo de acumulación de acuerdo con la relación de fuerzas entre capital y trabajo, pudiendo afectar al consumo en términos de marginación o a la producción en términos de baja en la tasa de ganancias.

Tabla 1. Propuesta de variables teóricas para la determinación de la configuración urbana.

<b>ELEMENTOS RELACIONES</b>	<b>unidad de análisis</b>	<b>Variable independiente (causa)</b>	<b>Variable dependiente (efecto)</b>	<b>Variable control</b>	<b>Variable interviniente</b>	<b>unidad de observación</b>
<b>Estructuración</b> (covariación recursos directos / valorización)	<b>UA1</b> Estructuración	<b>estructuración territorial</b>	<b>capitalización rentas diferenciales primarias</b>	<b>costo de edificabilidad</b>	<b>factor de constructibilidad</b>	<b>parcelas</b>
<b>Diferenciación</b> (covariación entre recursos indirectos/umbral económico)	<b>UA2</b> Diferenciación	<b>Umbral económico de demanda</b>	<b>capitalización rentas diferencial de comercio</b>	<b>distorsión territorial</b>	<b>densidad poblacional</b>	<b>habilitaciones comerciales</b>
<b>Identificación</b> (covariación entre recursos domésticos / radio de captación)	<b>UA3</b> Identificación	<b>Radio de captación física de mercado</b>	<b>capitalización rentas diferencial de vivienda</b>	<b>costo social de transporte</b>	<b>ingreso monetario de la UD.</b>	<b>unidades domésticas (hogares)</b>
<b>Configuración</b> (co variación diferenciación / estructuración)	<b>AC1 (UA1 / UA2)</b> (Configuración)	<b>covariación capitalización RDC / estructuración</b>	<b>acumulación de valor rentístico (evolución de la tasa de retorno)</b>	<b>densidad poblacional</b>	<b>Umbral económico de demanda</b>	<b>parcelas / habilitaciones comerciales</b>
<b>Adjetivación</b> (co variación identificación / configuración)	<b>AC2 (UA3 / AC1)</b> (adjetivación)	<b>covariación capitalización RDV / configuración</b>	<b>subjetivación FCV (evolución del ingreso real)</b>	<b>ingreso monetario de la UD.</b>	<b>Radio de captación física de mercado</b>	<b>hogares / (parcelas / habilitaciones comerciales)</b>

Fuente: Elaboración propia.

Estos escenarios tentativos dominados por el capital pueden ser corregidos mediante acciones de reconfiguración del desarrollo urbano, apelando al uso de modelos de base cualitativa (Ramirez, 2002b). A partir de ellos, dirigidos a la subjetivación del fondo de consumo con efectos de integración social -asociados a la redistribución de los recursos urbanos- el Estado puede generar políticas activas de

mejora en el ingreso real de las unidades domésticas en base a la disminución del costo social de transporte.

### **Consideraciones finales**

En las últimas décadas, las dificultades de un parte cada vez mayor de población para insertarse en el proceso de mercantilización de viviendas socialmente aceptables, sumado al aumento en los niveles de pobreza y la disminución en la intervención del Estado, han llevado a que los grupos más vulnerables se vean obligados a invertir sus escasos medios en el consumo de viviendas que terminan careciendo de esos atributos. Esta situación implica un largo y costoso camino para la incorporación progresiva de este bien, pero también perjudica la inclusión social de quienes la padecen y profundiza la desigualdad. Esta realidad no ha sido captada por los instrumentos que se han utilizado para conocer las carencias y necesidades de la población en esta materia, consagrados sobre todo a una medición cuantitativa del tema, centrada en el objeto, sin vinculación con otras dimensiones urbanas.

Frente a estándares universales, técnicos y homogéneos del déficit de vivienda, resulta necesario correr la mirada hacia aspectos más cualitativos, multidimensionales y específicos del tema, para abordarlo en su complejidad y mediante instrumentos que permitan abarcar lo que es considerado como mínimo aceptable en cada contexto particular, de acuerdo a estándares socialmente prevalecientes. Por eso, la importancia de dar participación a todos los involucrados en el asunto y establecer nuevos instrumentos de abordaje destinados tanto al sector público como a las organizaciones, fundamentales para planificar y gestionar un acceso equitativo al consumo de recursos urbanos.

Este corrimiento supone observar las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda no ya como un producto en sí mismo, sino como parte del proceso de configuración urbana que la comprende -en tanto ámbito estructurado y estructurante de lo social- donde cobran relevancia sus condiciones de conectividad con las oportunidades de consumo que ofrece lo urbano -y los efectos que esto supone sobre la captación de capital social para los grupos y unidades domésticas, en especial al momento de realizar intercambios con el sector público- lo que lleva a considerar como de especial interés el análisis de las condiciones del habitar en tanto proceso de cualificación desde:

-Las oportunidades de parcelamiento:

- Escenario político local;
- Marco legal y normativo;
- Acciones de valorización positiva o negativa de las rentas de expectativa.

-Las oportunidades de desarrollo:

- Inundabilidad;
- Conectividad a los centros de empleo/trabajo (relaciones con la economía social y hegemónica);
- Proximidad a las redes de infraestructura;

- Proximidad a los equipamientos esenciales.
- Las oportunidades de constructividad:
  - Procesos de habitar/trayectorias del grupo familiar/colectivización de objetivos;
  - Los ámbitos como interpretación de prácticas, materialidad y espacio;
  - La evolución del contexto y sus relaciones con el grupo;
  - La evolución familiar y sus prácticas domésticas.

En relación con ello, el desarrollo de un trabajo etnográfico sobre la variable Identidad, en términos de eficacia en las estrategias de movilidad y acumulación de los usuarios, resulta de interés al identificar las variables operativas que la constituyen y sus efectos en relación con la integración socioespacial de los grupos involucrados, particularmente referidos a la accesibilidad y conectividad urbana, con el objetivo de establecer los parámetros que definen las condiciones mínimas de habitabilidad aceptables en el proceso social del hábitat.

### Bibliografía

- ABRAMO, Pedro (2008) "El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis" *Territorios*, No 18-19, Bogotá, pp. 55-73.
- ABRAMO, Pedro (2012) "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas" *EURE*, Santiago de Chile, Vol 38, No 114, pp. 35-69.
- ARRIAGA LUCO, Camilo (2003) "América Latina: Información y Herramientas Sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional". En: Serie *Población y Desarrollo*. Santiago de Chile: CEPAL. nro. 45.
- BARRETO, Miguel Ángel (2010) "El concepto de hábitat digno como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humano" *INVI*, Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda, Vol 25, No 69, pp.161-187.
- BARRETO, Miguel Angel (2012) "Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007)" *Cuadernos de Vivienda y humanismo*, Bogotá: Pontificia Universidad Javariana, Vol 5, No 9, pp. 12-30.
- BOURDIEU, Pierre (1980) *El sentido práctico*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.
- BOURDIEU, Pierre (1993) *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

BOURDIEU, Pierre (2011) *Las estrategias de la reproducción social*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

CAPDEVIELLE, Julieta (2011) "El concepto de habitus: con Bourdieu y contra Bourdieu" *Anduli. Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, Universidad de Sevilla, Sevilla, No 10, pp. 31-45.

CAPDEVIELLE, Julieta (2014) "Capital social. Debates y reflexiones en torno a un concepto polémico" *Revista de sociología e política*, Curitiba, VOL 22, No 51, pp. 3-14.

CEBALLOS RAMOS, Olga (2008) "La cualificación de la periferia urbana y el espacio público. Una reflexión desde las políticas públicas de Bogotá" *Revista Territorio*, Colombia, Universidad de los Andes, No 18-19, pp. 207-217.

CEPAL (1989) *El tercer sector y la vivienda. ¿Una alternativa para el desarrollo del hábitat de sectores de bajos ingresos?* Santiago de Chile: Fundación alemana para el desarrollo internacional.

DEL RÍO, Juan Pablo (2015) "La vivienda social y la cuestión urbana. Consideraciones teóricas para el análisis de las políticas de Hábitat" *Estudios del Hábitat*, Vol 13, (1), La Plata, Universidad Nacional de La Plata, pp. 76-92.

DI VIRGILIO, Mercedes y RODRÍGUEZ, María Carla (2013) *Producción social del hábitat*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

GUTIERREZ, Alicia (2002) "Problematización de la pobreza urbana tras las categorías de Pierre Bourdieu" *Cuadernos de Antropología Social*, Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires, No 15, pp. 9-27.

GUTIERREZ, Alicia (2007) *Pobre, como siempre... Estrategias de reproducción social en la pobreza*. Córdoba: Ferreira Ed.

HARVEY, David (1973) *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.

HARVEY, David (1982) *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica.

HORMIGO VENTURA, Juan (2006) La evolución de los factores de localización de actividades. Tesina inédita. <https://upcommons.upc.edu/handle/2099.1/3308>

JARAMILLO GONZÁLEZ, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.

LENTINI, Mercedes (2008) "Transformaciones de la cuestión social habitacional: principales enfoques y perspectivas. El caso de Argentina en el contexto

latinoamericano" *Economía, Sociedad y Territorio*, Vol VIII, No 27, Toluca- México, pp. 661-692.

PORTES, Alejandro (1999) "Capital social: sus orígenes y aplicaciones en la sociología moderna". En: Jorge Carpio e Irina Novacovsky (eds.): *De igual a igual. El desafío del Estado ante los nuevos problemas sociales*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

PRADILLA COBOS, Emilio (1989) "Acumulación del capital y estructura territorial en América Latina". En: Mario Lungo (comp.): *Lo urbano: Teoría y métodos*. San José de Costa Rica: EDITORAMA SA, pp. 31-68.

RAMÍREZ, Ronaldo y FIORI, Jorge (1999) "La vivienda como tema de postgrado: contenido, contexto y dirección" *Revista semestral Ciudad Alternativa No 14*, Quito, pp. 169 -178.

RAMÍREZ, Ronaldo (2002a) "Evaluación social de políticas y programas de vivienda: un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana" *INVI*, Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda, No. 17, pp. 9-57.

RAMÍREZ, Ronaldo (2002b) *La Pobreza y la ciudad: contribuciones y limitaciones del paradigma cualitativo de la pobreza urbana*. Londres: Development Planning Unit, University College London.

RODRIGUEZ, María Carla (et al.) (2007) "Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros". En: *Documentos de trabajo*. Buenos Aires: CLACSO, nro. 49.

ROMERO, Gustavo y MESIAS, Rosendo (Coordinadores) (2004) *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat*. México: CYTED.

SEPÚLVEDA OCAMPO, Ruben Patricio y FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl Eduardo (2006) *Análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. San José: Centro Cooperativo sueco.

TORRADO, Susana (1982) *El enfoque de las estrategias familiares de vida en América Latina*. Buenos Aires: CEUR.

WACQUANT, Loïc (2008) *Los condenados de la ciudad, Gueto, periferias y estado*. Avellaneda: Siglo Veintiuno Editores.

WACQUANT, Loïc, SLATER, Tom y BORGES PEREIRA, Virgilio (2014) "Estigmatización territorial en acción" *INVI*, Santiago de Chile: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de la Vivienda, 29 (82), pp. 219-240.



WACQUANT, Loïc, (2017) "Bourdieu viene a la ciudad. Pertinencia, principios, aplicaciones" *EURE*, Santiago de Chile, Vol 43, No 129, pp. 279-304.

YUJNOVSKY, Oscar (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino (1955/1981)*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

ZAPATA, María Cecilia (2017) *La política habitacional bajo la lupa: de los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires: Teseo.

ZICCARDI, Alicia (2008) *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social. Los retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XXI*. Bogotá: Siglo del Hombre Editores, Clacso-Crop.