

EFFECTOS DE LA LOCALIZACIÓN Y ESCALA DE LA VIVIENDA ESTATAL

Factores de desigualdad sobre las oportunidades urbanas de sus habitantes, Buenos Aires (Argentina)

Effects of the location and scale of state housing
Factors of inequality on the urban opportunities of its inhabitants, Buenos Aires (Argentina)

Mercedes Najman
Conicet – Fsoc (UBA)
mercedesnajman@gmail.com

RESUMEN

El trabajo analiza los efectos diferenciales que distintas localizaciones y escalas arquitectónicas de la vivienda social construida en la Ciudad de Buenos Aires para dar respuesta a las inscripciones territoriales informales de los sectores populares despiertan sobre las posibilidades de acceso a la ciudad de sus destinatarios. Se trata de una investigación que compara tres barrios de vivienda social a partir de un enfoque mixto. Se advierte que aunque las diferentes posiciones urbanas aproximan físicamente a estos hogares a externalidades urbanas muy disímiles, los estigmas que se construyen y reproducen en torno a los barrios de vivienda social (independientemente de sus tipologías arquitectónicas), configuran barreras que instalan distancias sociales con las oportunidades urbanas que cada zona habilita. Los barrios de vivienda social se presentan como instancias mediatizantes entre los individuos y sus entornos urbanos, complejizando el acceso efectivo a las geografías de oportunidades urbanas disponibles.

Palabras clave: Vivienda social, Localización, Integración urbana, geografías de oportunidades

Bloque temático: Desigualdad urbana y segregación socio-espacial.

ABSTRACT

The work analyzes the differential effects that different locations and architectural scales of social housing built in the City of Buenos Aires to respond to the informal territorial inscriptions of the popular sectors awaken on the possibilities of access to the city of their recipients. This is an investigation that compares three social housing neighborhoods from a qualitative-quantitative approach. It is noted that although the different urban positions physically bring these homes closer to very dissimilar urban externalities, the stigmas that are built and reproduced around social housing neighborhoods (regardless of their architectural typologies), configure barriers that install social distances with the urban opportunities that each zone enables. Social housing neighborhoods are presented as mediating instances between individuals and their urban environments, complicating effective access to the geographies of available urban opportunities.

Keywords: Social housing, Location, Urban integration, geographies of opportunities

Topic: Urban inequality and socio-spatial segregation

Introducción

La localización de las viviendas sociales -considerando no solo su ubicación geográfica sino también su inscripción urbano arquitectónica- constituye una dimensión crítica para la definición de la calidad de la política habitacional (Del Río, et al. 2014), en la medida en que los lugares de residencia condicionan las posibilidades de acceso a los valores de uso complejo que ofrece la ciudad (Harvey, 1977). En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (de aquí en más CABA), su estructura urbana evidencia patrones fuertemente diferenciados en términos de equipamientos e infraestructuras entre el norte y el sur de la Avenida Rivadavia (figura 1).

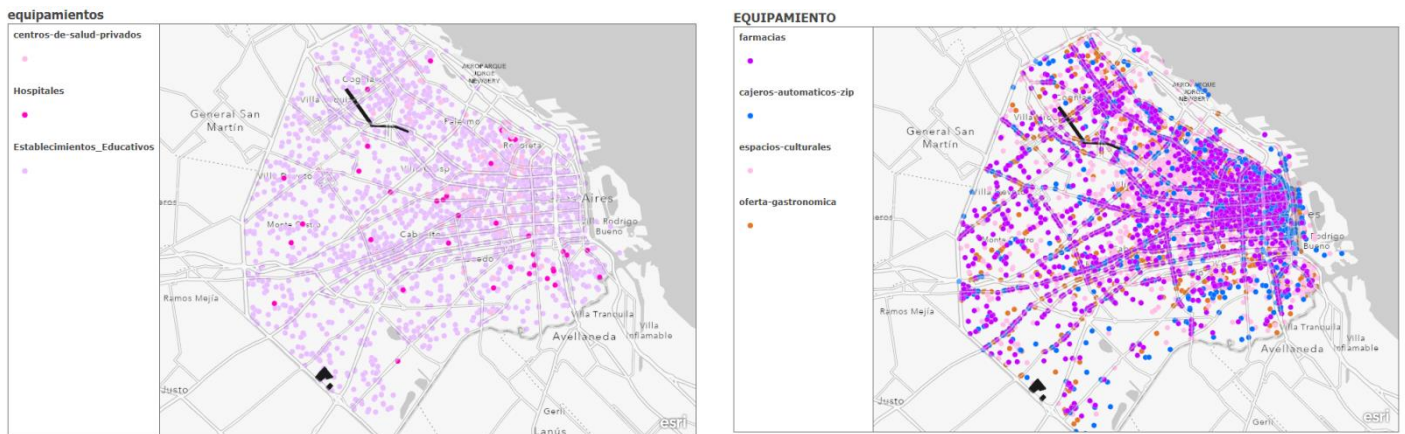


Fig. 01. Distribución del equipamiento urbano en la CABA: centros de salud privados, hospitales públicos, establecimientos educativos públicos y privados, farmacias, cajeros automáticos, espacios culturales (bares, bibliotecas, centros culturales, disquerías, espacios de exhibición, espacios escénico, espacios ferrial, librerías y salas de cine) y locales comerciales gastronómicos. Elaboración propia en base a dataset del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2021.

Como correlato, se registran valores diferenciales del suelo y la vivienda (figura 2) y patrones residenciales que traducen una clara división social del espacio en la CABA (figura 3).

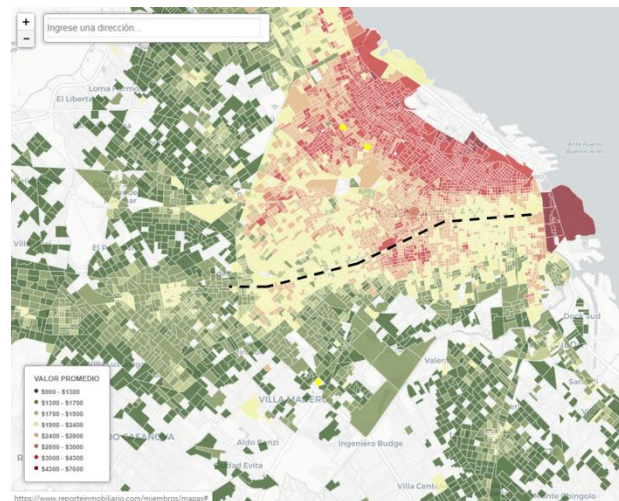


Fig. 02. El valor promedio m2 de oferta por manzana, CABA. Fuente: Reporte inmobiliario (2019).

Fuente: Fachelli, et. al., 2015.

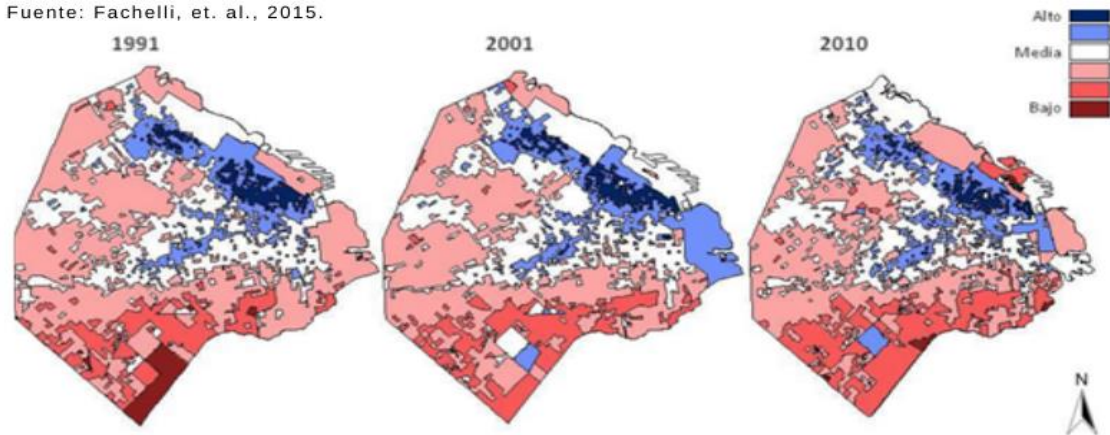


Fig. 03. Mapa social 1991, 2001, 2010 según Nivel socioeconómico y densidad poblacional. Fuente: (Fachelli, et al. 2015)

Considerando las características desiguales de la CABA, este trabajo explora desde una perspectiva sociológica los efectos socio-urbanos y las condiciones de acceso a la ciudad que las viviendas sociales populares construidas en distintas posiciones urbanas y bajo diferentes tipologías, habilitan para sus destinatarios. Trabajamos comparativamente con tres barrios de vivienda social que, por sus características, constituyen ejemplos paradigmáticos de las diferentes políticas de vivienda social popular desarrolladas hasta el momento.

Históricamente, en la CABA se desarrollaron diversas (aunque escasas) políticas de vivienda social¹. Esquemáticamente podemos diferenciar: 1) una primera etapa de políticas “tradicionales” (1956-1983) que desarrollaron viviendas populares en grandes conjuntos urbanos ubicados principalmente en el sudoeste de la ciudad, con el propósito de realojar y “adaptar” las condiciones de vida de la población villera erradicada y de otros hogares de bajos recursos; y 2) una segunda etapa de “nuevas” políticas (1984-2015) desplegadas a partir del retorno democrático y aún con mayor impulso a partir del año 2003 que incorporaron nuevas tipologías arquitectónicas (de media y baja escala), y nuevas localizaciones (aunque no de manera predominante). Los tres casos de estudio que aquí analizamos, son barrios de vivienda social destinados a sectores populares que fueron desarrollados durante los dos periodos históricos mencionados previamente y son representativos de los mismos.

¹ Trabajamos únicamente con aquellas políticas de producción estatal de vivienda llave en mano destinada a hogares con inscripciones territoriales informales.

Tabla 2 Casos de estudio

	B° Piedra buena	B° Padre Mugica	B° Donado - Holmberg
Etapa política	“política tradicional” (inicia su construcción en 1973/1974)	“Nuevas políticas” (inicia su construcción en 2008)	“Nuevas políticas” (parte de estas viviendas inician su construcción en 1999, y otras a partir del 2009)
Localización en la ciudad	Sudoeste	Sudoeste	Norte
Escala arquitectónica	Alta (gran conjunto)	Media (conjunto de edificios bajos)	Baja (edificios en la trama)
Cantidad de viviendas	2100	780	306
Hogares encuestados	111	102	69
Personas encuestadas	357	443	289



Fig. 04. Imágenes de los tres conjuntos de vivienda social (de izquierda a derecha): Padre Mugica, Piedra buena y Barrio Donado Holmberg o AU3.

Partiendo de la hipótesis de que, la posición urbana diferencial de estos proyectos (norte – sudoeste) y sus inscripciones territoriales en tipologías constructivas divergentes (de baja, media y alta escala) habilitan capacidades desiguales para la apropiación de externalidades y oportunidades urbanas por sus habitantes, esta investigación tiene por objetivo: indagar, desde una perspectiva comparada, la capacidad de incidir sobre las condiciones de acceso a la ciudad que presentan las políticas de construcción de vivienda social destinadas a sectores populares cuando se emplazan en distintas localizaciones de la CABA y se desarrollan bajo distintos paradigmas arquitectónicos. Específicamente:

- 1) Identificar las geografías de oportunidades que las distintas localizaciones habilitan para sus habitantes
- 2) Interrogar si las características arquitectónicas de los conjuntos y las características poblacionales de los mismos, inciden sobre los modos en que los habitantes se vinculan con el entorno urbano, habilitando o no el acceso a las externalidades que allí se emplazan.
- 3) Comprender si las mudanzas a estos complejos implicaron transformaciones sobre sus capitales locacionales previos y sobre sus posibilidades de acceso a la ciudad

La investigación despliega un enfoque mixto cuali-cuantitativo que articula diferentes tipos de datos. A través de datos secundarios (información censal, datos del valor del suelo, información georreferenciada del equipamiento urbano) se caracterizan las posiciones urbanas de los tres conjuntos de vivienda analizados y las geografías de oportunidades que habilitan. Además, la realización de 30 entrevistas y 240 encuestas de movilidad espacial (de aquí en más EME) permiten, a partir del análisis de las movilizaciones cotidianas de los hogares y habitantes, conocer los diferentes modos en que estos sujetos habitan sus territorios de residencia y problematizar sus posibilidades efectivas de acceso a las externalidades que allí se emplazan. Asimismo, estos datos primarios nos permiten caracterizar los barrios en tanto espacio de socialización y de mediatización con sus entornos urbanos, considerando las representaciones y prácticas de habitar de los entrevistados. Por

último, a través del análisis de la dimensión territorial de sus trayectorias residenciales reconstruidas a partir de las encuestas, se analizan las transformaciones que la mudanza a las diferentes viviendas sociales ha generado sobre los capitales locacionales previos de sus destinatarios.

1. DISTINTAS POSICIONES, DISTINTAS EXTERNALIDADES URBANAS

Los sistemas urbanos constituyen sistemas de recursos utilizables que presentan mecanismos ocultos de distribución de ganancias (Harvey, 1977). La posibilidad de apropiarse de los bienes y servicios que se distribuyen desigualmente en la estructura urbana, depende de la proximidad física a los mismos y de las posibilidades de acceso. Dependiendo de su localización residencial, los hogares presentan distintas posibilidades de aprovechar las oportunidades urbanas. Es en este sentido que podemos pensar a las estructuras urbanas como geografías –desiguales- de oportunidades (Flores, 2008). Desde ya, como consecuencia de la mercantilización del espacio y la vivienda, los sectores populares suelen enfrentarse con una barrera económica que los excluye de las localizaciones que habilitan mayores accesos a las oportunidades urbanas positivas (Slater, 2013; Del Río, et al. 2014) y es precisamente sobre este hecho que la vivienda social (y su localización) tiene potencialidades disruptivas.

En función de lo anterior, es posible advertir que las dos localizaciones de la vivienda social analizada (figura 4), representan diferentes posiciones urbanas con acceso a diferentes externalidades.

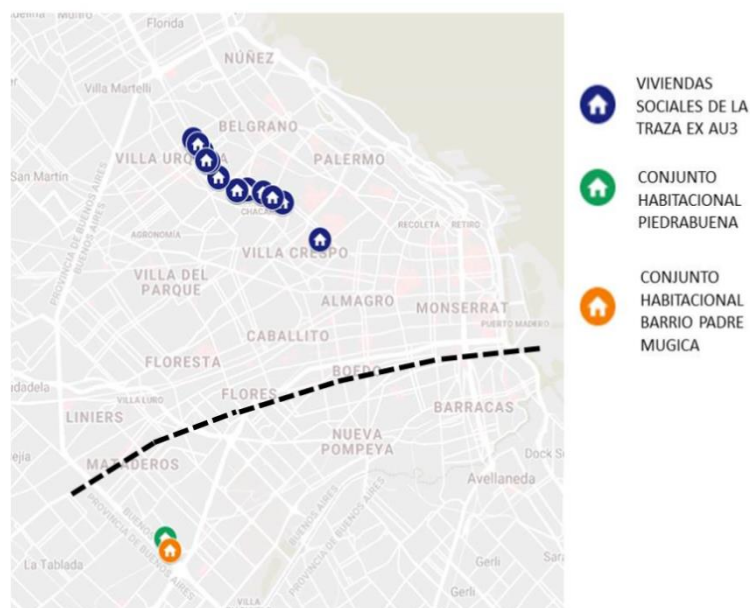


Fig. 05. Localización de los casos de estudio. Elaboración propia.

El Conjunto Urbano Comandante Piedrabuena y el Conjunto Urbano Barrio Padre Mugica) se ubican, a poca distancia entre sí, dentro del barrio Villa Lugano en el eje sur de la ciudad en la Comuna 8 donde tradicionalmente ha tendido a concentrarse la vivienda social. Contrariamente, las viviendas sociales de la Ex AU3, se ubican en el eje norte de la ciudad, emplazándose de forma dispersa en los barrios de Villa Urquiza, Villa Ortúzar y Chacarita, dentro de las Comunas 12 y 15. Hablamos de dos posiciones diferenciadas en la estructura urbana de la ciudad.

Tabla 3 Equipamientos y servicios en las zonas de proximidad a las viviendas sociales

Equipamientos	Viviendas de Ex AU3 (500mts a la redonda, en promedio)	Piedrabuena y Padre Mugica (500mts a la redonda)
Farmacias	10	1
Cajeros automáticos	4	1
Espacios culturales (bares, bibliotecas, centros culturales, disquerías, espacios de exhibición, espacios escénico, espacios ferial, librerías y salas de cine)	14	1
Locales comerciales gastronómicos	14	2
Hospitales públicos	0	0
Establecimientos educativos públicos y privados	15	15

Elaboración propia en base a dataset del Gobierno de CABA, 2021.

Cristalizando estas diferencias en términos de externalidades urbanas, los valores promedio del metro cuadrado en venta de los inmuebles ubicados en el barrio de Lugano (en donde se emplaza Piedrabuena y Padre Mugica) son considerablemente más bajos (\$1414 en 2019²) que en los barrios en donde se ubican las viviendas sociales de la Ex Au3 (Villa Ortúzar, Chacarita y Villa Urquiza, \$3204, \$3265 y \$3395 respectivamente). La comuna 8 (donde se ubican el conjunto Padre Mugica y Piedrabuena, al igual que la mayoría de las viviendas sociales de la ciudad) ha tendido a ser una zona residencial de acceso a para los sectores populares mientras que las comunas 12 y 15 en donde se emplazan las viviendas de Ex AU3, ha sido tradicionalmente una zona residencial de sectores medios-altos.

Tabla 4 Características socioeconómicas de los territorios en donde se emplazan los tres casos de estudio, según comuna, 2018.

		Total ciudad	Comuna 8	Comuna 12	Comuna 15
% de hogares con tenencia precaria		12,2	25,1	9,1 ^a	14,3 ^a
Hacinamiento	% de hogares con hacinamiento no crítico	7,6	18	6,1	4
	% de hogares con hacinamiento crítico	1,5	6,8	---	---
Promedio del ingreso per cápita familiar (IPCF) de los hogares		22.459	10.349	23.304	20.204

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA). EAH 2018.

La posición urbana en la que se emplazan las viviendas de AU3 ha tendido a ser excluyente para los sectores populares por vías del mercado formal y, precisamente, la instalación de viviendas estatales en ese sector da cuenta de las potencialidades que las políticas de vivienda presentan para la transformación de la división social del espacio y, precisamente, para garantizar el acceso de sectores populares a zonas con mayores oportunidades urbanas. Podemos concluir que estas dos posiciones urbanas habilitan diferentes oportunidades y posibilidades de acceso a la ciudad. Sin embargo, estas capacidades de acceso diferenciales se presentan como provisorias, en la medida en que la proximidad física a las externalidades urbanas positivas no garantiza automáticamente su acceso.

El análisis de las movilidades espaciales cotidianas de los hogares que viven en los tres conjuntos de vivienda social nos permite una primera aproximación al acceso y uso que hacen de las externalidades urbanas de las que disponen.

² Properati (2019)

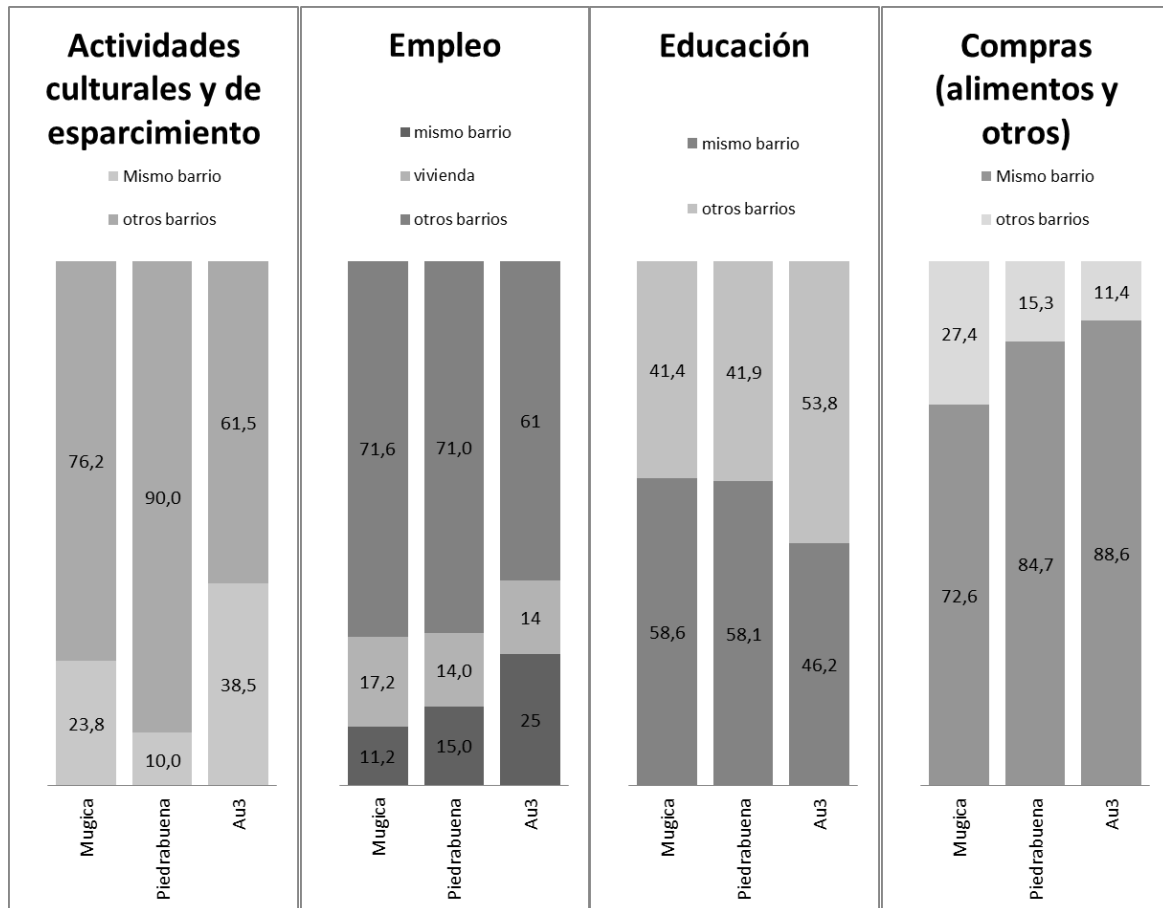


Fig. 06. Lugar de destino de las movilidades cotidianas por consumo cultural y de esparcimiento, por empleo, por educación y por compras cotidianas, según barrio de vivienda social. Elaboración propia en base a EME.

Aunque las externalidades que presentan las dos zonas de estudio son contrastantes, al momento de resolver sus necesidades diarias y de practicar la ciudad, los habitantes de los tres conjuntos desarrollan patrones espaciales similares: predomina el uso del barrio de residencia para la realización de compras cotidianas y para la asistencia a instituciones educativas, mientras que tienden a desarrollar actividades de consumo cultural y esparcimiento, así como laborales en otras zonas de la ciudad. Desde ya, es posible advertir ciertos usos diferenciales de los espacios de proximidad residencial en los tres casos de estudio que guardan relación con los atributos contrastantes de estas zonas de la ciudad. Aunque los habitantes de las viviendas de AU3 tienden a trabajar y a realizar consumos culturales y de esparcimiento en otras zonas de la ciudad al igual que los habitantes de los otros conjuntos, se registra un uso más intenso de las zonas de proximidad, lo cual guarda relación con la mayor disponibilidad de equipamientos y servicios en esta zona.

En segundo lugar, los desplazamientos por empleo también tienden a localizarse por fuera de los barrios de residencia en los tres casos de estudio. Sin embargo, los habitantes de las viviendas de AU3 muestran mayor porcentaje de empleo en sus barrios de residencia. Además, cuando se desempeñan laboralmente dentro de su barrio, lo hacen principalmente por fuera de sus viviendas. Esto nos permite pensar que se incorporan al mercado de trabajo que funciona en las zonas comerciales aledañas que, tal como vimos en la tabla 3, supera ampliamente a la actividad comercial que se produce en las proximidades de los otros dos conjuntos.

A lo largo de este breve apartado advertimos que las características extrínsecas de los lugares en donde se emplaza la vivienda social impactan sobre las geografías de oportunidades de sus habitantes al facilitar distintas capacidades de uso de la ciudad. Sin embargo, la proximidad física a tales externalidades no garantiza necesariamente el acceso o la apropiación de las mismas. ¿Qué elementos podrían estar interviniendo sobre la capacidad de estos habitantes de apropiarse de las externalidades disponibles en los lugares donde habitan?

2. LOS BARRIOS DE VIVIENDA SOCIAL COMO INSTANCIAS MEDIATIZANTES CON EL ENTORNO URBANO Y SUS EXTERNALIDADES

Di Virgilio (2007) sostiene que el acceso total a las externalidades urbanas se encuentra mediado por mecanismos más complejos que pueden comprenderse a través de la estrecha relación entre *habitus* y hábitat. Independientemente de su localización, tal como sostiene Baumont (2007) los estigmas asociados a los barrios en donde residen poblaciones de bajos recursos obstaculizan el acceso a la ciudad de sus habitantes. Los barrios de vivienda social constituyen espacios desvalorizados de la ciudad en la medida en que recae sobre ellos un estigma negativo (Giglia, 2012). Este estigma puede ser pensado a través de la noción de *dangerization* que Kessler (2012) retoma de Lianos y Douglas. El autor considera, que estos barrios son interpretados como espacios peligrosos, y tal alteridad amenazante opera como un criterio legítimo de evitación y separación. Estos barrios son interpretados como espacios prohibitorios, como territorios de difícil acceso y por lo tanto son evadidos (Bauman, 2005). Suele construirse sobre ellos un relato público que los define como enclaves aislados bajo rótulos condenatorios tales como zonas rojas, inseguras y peligrosas (Girola y Thomasz, 2014). Estos estigmas, en resumen, funcionan como barreras subjetivas que dificultan su relación con los espacios de ciudad en los que se sitúan (Bauder, 2002; Wacquant, 2007; Wacquant et al. 2014).

En gran medida, la construcción de vivienda social bajo el formato de gran conjunto urbano ha colaborado a partir de ciertos criterios urbanísticos, en el desarrollo de estos estigmas. Sus diseños estandarizados, la concentración de gran cantidad de viviendas, la dotación de servicios y la frecuente producción de fracturas urbanas en sus diseños, potenciaron el aislamiento de estos barrios en relación a sus entornos y facilitaron la propagación de estigmas anclados en la diferenciación social de sus habitantes. Asimismo, la dificultad para la administración y mantenimiento de estos grandes complejos produjeron un rápido deterioro que, desde afuera fue leído como una señal de falta de civilidad de sus habitantes (Bauder, 2002; Giglia, 2012; Girola y Thomasz, 2014). Llamativamente, el protagonismo de esta tipología en nuestra ciudad (de la cual el Conjunto Piedrabuena es un claro exponente) sucede tardíamente, incluso cuando las políticas de vivienda de alta densidad eran fuertemente criticadas en el plano internacional y muchos de estos emprendimientos habían sido demolidos debido a sus demostrados efectos anti-urbanos (Girola, 2008).

A partir de las numerosas críticas que despertaron los proyectos tradicionales de vivienda social, los proyectos más recientes, en oposición a una noción de "ciudad autosuficiente", buscaron integrarse a la trama urbana existente (Zapata, 2015). Así, los proyectos de vivienda social construidos en los últimos años, - entre los cuales se encuentran los casos de Barrio Padre Mugica y las viviendas de la recuperación de la Ex AU3 -, se caracterizaron por una escala y densidad mucho menor y no contemplan infraestructura socio-comunitaria. En oposición a los paradigmas urbanísticos de preceptos disciplinantes que guiaron los grandes conjuntos, en los nuevos proyectos cobran relevancia criterios de belleza, estética, comodidad y sustentabilidad (Girola y Thomasz, 2014). A partir de nuestros tres casos de estudio, nos preguntamos si la disminución en la escala constructiva permitió desarmar los estigmas que cargan las viviendas sociales y, más particularmente, si facilitó el acceso de sus habitantes a las externalidades que habilitan sus entornos urbanos.

El barrio Piedrabuena, fue construido bajo la tipología arquitectónica de gran conjunto, ocupa 144.000 m² y cuenta con 164.000 m² de superficie cubierta. En total, suma 2.100 unidades de vivienda, a las que se suman 103 locales comerciales ubicados en las plantas bajas, equipamiento social, infraestructura y servicios tales como escuelas, sala de salud, centro comercial, equipamiento comunitario y recreativo, redes sanitarias, eléctricas y de gas, tendido telefónico, calles asfaltadas (Dunowicz, 1999). La llegada de este barrio de vivienda social de gran escala en un entorno aún deficitario y parcialmente despoblado, causó rechazo entre los habitantes de la zona, construyendo desde temprano incipientes estigmas sobre sus habitantes.

"En mayo de 1974 la unión vecinal recibe un informe del banco hipotecario con respecto a la construcción de 2100 departamentos a realizarse en tierras adyacentes a nuestro barrio, ocuparían un costado de nuestro

campo de deportes. El plan se denominaba Alborada y se destinaria a la erradicación de villas de emergencia. Como es de imaginar, esta noticia causo bastante preocupación entre los vecinos del barrio, no por considerar que fuésemos ciudadanos de otra clase, pero son estilos de vida y costumbres diferentes al común denominador de la población". (Testimonio de habitante histórico de los alrededores del Conjunto Piedrabuena)

Los estigmas asociados a este tipo de hábitat provocaron situaciones de relegación facilitadas por la diferenciación que su tipología arquitectónica producía con sus entornos: los habitantes destacan por ejemplo las dificultades para lograr que ciertos servicios (taxis, ambulancias, telefonía, etc.) “entraran” al barrio. Por otro lado, la presencia de equipamientos internos al barrio, si bien intensificó el aislamiento de sus habitantes (quienes asistían a la escuela, la iglesia, los comercios en el mismo entorno barrial), también dotó a una zona altamente deficitaria.

Bajo la impronta de reducir la escala arquitectónica de los conjuntos habitacionales más, el C.U. Barrio Padre Mugica fue diseñado como un proyecto de 780 viviendas, distribuidas en 13 plateas de tres edificios sin equipamiento urbano. Asimismo, las viviendas de AU3, fueron construidas en el marco del Programa de renovación urbana de recuperación de la traza de la autopista 3, bajo una tipología de edificios de baja densidad que, dispersos y con aspecto similar a los nuevos edificios de emprendimientos privados de alta gama de la zona, buscan pasar desapercibidas en la trama urbana que las rodea. Si bien los diseños de los dos conjuntos recientes persiguen el objetivo de integración urbana e intentan obstaculizar los procesos de diferenciación y aislamiento, las herramientas empleadas no parecen ser suficientes. En el caso del Conjunto Padre Mugica, el barrio constituye estéticamente un espacio totalmente diferenciado de su entorno y su llegada produjo un rápido enrejamiento por parte de las viviendas circundantes, dificultando no solo las interacciones sociales sino incluso los desplazamientos de sus habitantes hacia el conjunto Piedrabuena donde como mencionamos, se encuentran varios de los equipamientos necesarios para sus vidas. Los habitantes del Conjunto Piedrabuena, resistieron la utilización de sus equipamientos por parte de sus nuevos vecinos con condiciones sociales más bajas, evidenciando una proliferación de nuevos estigmas sobre los “recién llegados”. En este sentido, la ausencia de dotación de servicios y equipamientos internos en el nuevo barrio, no implicó el aumento de la oferta de servicios disponibles en el área, por lo que el incremento de la demanda provocó fuertes conflictos territoriales con los habitantes que ya residían en los entornos y dificultó su integración.

En el caso de los edificios de AU3, aunque se pretendió “camuflarlos” en su entorno, las calidades arquitectónicas son evidentemente desiguales, evidenciando y diferenciando a los habitantes de la vivienda social. Asimismo, en este caso también se registra la proliferación de barreras físicas como el enrejamiento, que profundizan barreras simbólicas ya presentes. Tal como sugieren los testimonios de los entrevistados, pese a residir en esa zona desde hacía varios años, el conflicto territorial vigente con los vecinos no ocupantes y el estigma que se había construido sobre ellos y sobre sus formas de habitar, prevaleció luego de habitar las viviendas sociales. La vigencia de estos estigmas, obstaculizó la apropiación plena de las externalidades urbanas que habilita la zona en la cual residen.

Advertimos entonces, que pese a las transformaciones sobre ciertos aspectos arquitectónicos y urbanísticos de los barrios de vivienda social recientes, ser habitantes de estos barrios opera en los tres casos como un aspecto que obstaculiza su integración a los entornos urbanos y, en consecuencia, su acceso pleno a la ciudad. Tal como sostiene Giglia (2012), junto con la connotación de “peligrosidad” que se teje sobre sus habitantes, el solo hecho de residir en una vivienda subsidiada por el Estado parece ser un factor suficiente para estigmatizar a esta población. Pesa sobre ellos una calificación que los supone incapaces de acceder a la vivienda por sus propios medios, ya sea por falta de cultura o de educación, así como connotaciones negativas en términos políticos (relaciones clientelares con el Estado). La autora afirma que estos discursos establecen barreras insuperables y por lo tanto, independientemente del tipo arquitectónico de estos barrios, el solo hecho de ser vivienda económica constituye un factor suficiente para ser sujeto de estigma. De esta forma, advertimos que las calificaciones de “delincuentes”, “peligrosos”, “villeros”, se solapan con otras caracterizaciones como aquellas que sostienen que “les dieron su casa gratis”, que se trata de “gente que no trabaja”, etc. Si bien los nuevos paradigmas constructivos de la vivienda social no impiden físicamente la vinculación de sus habitantes

con el entorno, tampoco parecen ser elementos suficientes para trascender el estigma social que pesa sobre todo tipo de vivienda social y que obstruye la capacidad de sus habitantes de apropiarse de las oportunidades urbanas disponibles.

Si la presencia de estigmas territoriales opera desde afuera, obstaculizando la interacción social con sus entornos urbanos y el acceso efectivo a las oportunidades que cada localización habilita, Kaztman y Retamoso (2007) añaden que existen ciertos elementos que, desde adentro de estos barrios, obstruyen el acceso a los recursos indispensables para el bienestar. Los barrios funcionan como espacios de socialización en donde circulan canales de acceso a recursos. Las redes de relaciones que allí se tejen mediatizan el acceso a los recursos (tales como redes sociales, oportunidades laborales, etc.). Podemos considerar entonces, que la concentración en estos barrios de hogares vulnerables ha favorecido la circulación de ciertos recursos o capitales y a la vez, obstaculizado el acceso a otros activos.

Podemos concluir que los barrios de vivienda social, aun considerando sus diferencias, constituyen en los tres casos instancias mediatizantes con sus entornos que dificultan y obstruyen la apropiación de las externalidades urbanas disponibles. Desde ya, estos efectos restrictivos son más negativos en las viviendas que se ubican en zonas deficitarias, donde los efectos de los estigmas territoriales se solapan con los efectos excluyentes de la segregación socio-residencial.

3. NUEVAS POSICIONES, ¿MEJORES OPORTUNIDADES URBANAS?

En este último apartado, a través de un análisis de las movilidades residenciales, se comparan las características de las posiciones urbanas de las viviendas sociales con las posiciones residenciales previas de sus destinatarios, procurando identificar en qué medida llegar a estos tres conjuntos ubicados en dos localizaciones contrastantes significaron mejoras sobre sus posibilidades de acceso a la ciudad.

En función de las fuertes desigualdades que presenta la estructura urbana de la CABA y del correlato que presentan las condiciones del equipamiento con el valor del suelo, se dividió en dos categorías ordinales a los barrios de la ciudad a partir del precio por metro cuadrado de venta en inmuebles informado por Properati para el año 2019, cuya mediana fue calculada en 2637,5. Nos preguntamos entonces si la mudanza a la vivienda social significó una mejora, una desmejora o una reproducción del tipo de posición urbana que los hogares ocupaban previamente.

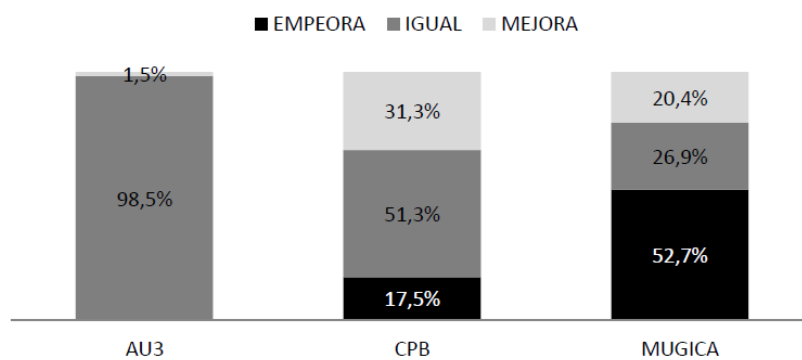
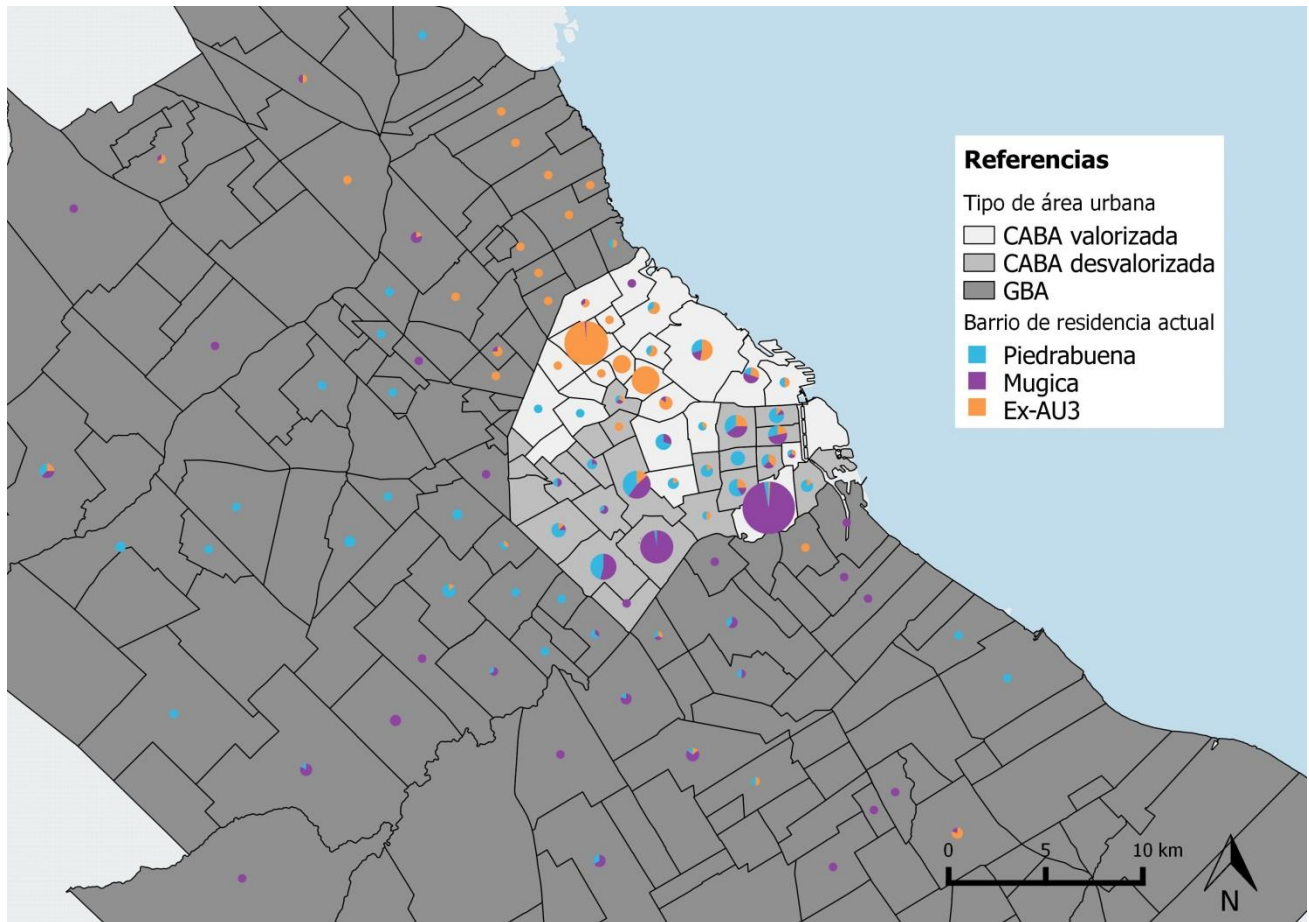


Fig. 7. Efectos de la vivienda social sobre la ubicación residencial de sus habitantes. Elaboración propia en base a EME

Las políticas tendieron principalmente a reproducir o bien a desmejorar las posiciones urbanas que los hogares habían alcanzado previamente, sin producir una mejora sustancial de sus posiciones urbanas. Sin embargo los efectos son distintos entre los tres barrios: mientras que quienes llegan a las viviendas sociales ubicadas en las posiciones urbanas más ventajosas presentan casi en su totalidad una reproducción de sus posiciones residenciales previas, en los casos de las viviendas ubicados en el sur de la ciudad los efectos posicionales de tales mudanzas son más diversos.

Lo anterior se vincula con el hecho de que, mientras que las viviendas sociales ubicadas al sur fueron pobladas mediante procesos que implicaron la relocalización de hogares que habitaban bajo distintas situaciones deficitarias en la ciudad, la vivienda de AU3 fue adjudicada a hogares ocupantes que residían en el mismo

territorio, garantizando su radicación territorial³. La mayoría de los casos que llegan a las viviendas de AU3, logran permanecer en un área valorizada de la ciudad (garantizando la continuidad del acceso a sus externalidades urbanas), pero también, logran permanecer en un espacio de arraigo, garantizando su acceso a capitales locacionales de tipo intrínseco (Abramo, 2003). Pero implica que la localización de las viviendas sociales en una posición urbana ventajosa (y novedosa) no contribuyó al acceso de los sectores populares a una zona obstaculizada por el mercado, sino a la permanencia de los hogares de sectores populares que ya residían previamente allí.

Para quienes reproducen su posición urbana al llegar a la vivienda social ubicada en el sur (ya sea porque se mudaron desde zonas aledañas o desde otras posiciones desventajosas), la política lejos de transformar sus oportunidades urbanas, las consolida en su precariedad. De hecho, son muy pocos quienes mejoran su posición urbana al mudarse a la vivienda ubicada en el sur e incluso, gran parte de quienes llegan a estas viviendas, lo hacen a expensas de empeorar su posición urbana. Se trata de hogares que fueron destinatarios de estas viviendas como parte de procesos de relocalización que tendieron a desplazar a los sectores populares de áreas centrales hacia zonas periféricas y deficitarias. Inversamente al caso de AU3, para estos hogares las relocalizaciones no solo significaron la pérdida del acceso a ciertas externalidades urbanas positivas sino también, la pérdida de capitales espaciales de carácter intrínseco.

Conclusiones

Este trabajo se propuso identificar los efectos diferenciales, en términos de acceso a los valores de uso complejo que ofrece la ciudad, de viviendas sociales ubicadas en diferentes localizaciones y bajo distintas tipologías arquitectónicas. Pudimos comprobar que, las dos localizaciones evaluadas habilitan diferentes geografías de oportunidades para sus habitantes: mientras que la vivienda ubicada en el eje norte de la ciudad ofrece mayor proximidad a externalidades positivas y garantiza la radicación de quienes ya residían allí bajo modalidades informales, las viviendas ubicadas en las áreas más deficitarias ofrecen menores oportunidades urbanas y las mudanzas hacia estas viviendas tendieron a reproducir e intensificar situaciones desfavorables y segregatorias de sus destinatarios.

No obstante lo anterior, el análisis de las movilidades cotidianas demostró que aún los habitantes que residen en zonas de mayores externalidades no gozan de un acceso pleno a estos equipamientos y que, al igual que los habitantes de viviendas sociales ubicadas en zonas desfavorables, deben desplazarse hacia otras zonas de la ciudad para satisfacer sus necesidades. Pudimos advertir que indistintamente de su posición urbana, los barrios de vivienda social son portadores de estigmas territoriales que obstaculizan su integración con su entorno urbano y el acceso de sus habitantes a los recursos que allí se emplazan. En este sentido, los barrios de vivienda social operan como instancias mediatizantes con sus entornos. Las características arquitectónicas de los tres casos de estudio nos permitieron identificar además, que a pesar de la reducción de la escala y de los objetivos de mixtura social, los estigmas territoriales continúan (re)produciéndose sobre sus habitantes, complejizando el acceso efectivo a las geografías de oportunidades urbanas disponibles.

³ Para más información sobre las dinámicas de poblamiento de los tres barrios y las políticas que le dieron origen, ver Najman (2020).

BIBLIOGRAFIA

- ABRAMO, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y territorios: Estudios territoriales*, 35, 136-137.
- BAUDER, H. (2002). Neighbourhood Effects and Cultural Exclusion. *Urban studies*, 39 (1), 85-93
- Bauman, Z. (2005). *La globalización. Consecuencias humanas*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica
- BAUMONT, C. (2007). Neighborhood effects, urban public policies and housing values: a spatial econometric perspective. Université de Bourgogne.
- DEL RÍO, J., VÉRTIZ, F. Y URSINO, S. (2014). La acción pública en el espacio urbano. Debates y reflexiones en torno a la noción de política urbana. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* (11), 76-86.
- DI VIRGILIO, M. M. (2007). Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires. Tesis Doctoral en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- DUNOWICZ, R. (1999) 90 años de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires. Programa de Mantenimiento Habitacional, Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda, Secretaría de Investigación en Ciencia y Técnica, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires
- FLORES, C. A. (2008). Residential segregation and the geography of opportunities: a spatial analysis of heterogeneity and spillovers in education. The University of Texas at Austin
- GIGLIA, A. (2012). *El habitar y la cultura: perspectivas teóricas y de investigación*. Barcelona: Anthropos.
- GIROLA, M. F. (2008). Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta. Universidad de Buenos Aires.
- GIROLA, M. F. Y THOMASZ, A. G. (2014). Políticas urbanas en Buenos Aires: una mirada etnográfica sobre la producción de complejos habitacionales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(14), 276
- HARVEY, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Buenos Aires: Siglo XXI
- KATZMAN, R., Y RETAMOSO, A. (2007). Transformaciones recientes en las características de los barrios pobres de Montevideo: posibles implicaciones sobre las oportunidades de empleo de sus residentes. De la pobreza a la exclusión. *Continuidades y rupturas de la cuestión social en América Latina*, 167-197.
- KESSLER, G. (2012). Las consecuencias de la estigmatización territorial. Reflexiones a partir de un caso particular. *Espacios en Blanco. Revista de Educación*, 22.
- NAJMAN, M. (2020). ¿Vivir mejor? Análisis de las trayectorias hacia la vivienda social y las transformaciones sobre las situaciones de exclusión de sus habitantes. Tesis de doctorado en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Argentina
- SLATER, T. (2013). Your life chances affect where you live: A critique of the 'cottage industry' of neighbourhood effects research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 367-387
- WACQUANT, L. (2007). La estigmatización territorial en la edad de la marginalidad avanzada. *Ciências Sociais Unisinos*, 43(3), 193-199.
- WACQUANT, L., SLATER, T., Y PEREIRA, V.B. (2014). Territorial stigmatization in action. *Environment and planning A*, 46(6), 1270-1280.
- ZAPATA, M. C. (2015). De los programas "llave en mano" a los programas por autogestión. Un análisis de los modos de producción de vivienda de interés social en la Ciudad de Buenos Aires. Tesis de doctorado, Universidad de Buenos Aires
- .