

IX Jornadas de Sociología de la UNLP

MESA N°29: "La cuestión urbana interrogada": producción de la ciudad, actores y conflictos, una mirada desde los estudios urbanos. 5, 6 y 7 de diciembre de 2016

División social del espacio “hacia dentro y hacia afuera”: el caso de Lomas del Golf, Mar del Plata

Federico Oriolani (FAH-UNMDP)
fed_e86@hotmail.com

Resumen

El siguiente trabajo pretende analizar la configuración socio-territorial del barrio Lomas del Golf, ubicada en el área periurbana de Mar del Plata, delimitada por las calles Cabo Corrientes, Luis Sandrini, Gianelli y la avenida 10 de Febrero.

La expansión de la ciudad de Mar del Plata hacia áreas periféricas ha generado un proceso de conurbación pronunciado, como consecuencia del déficit de suelo urbano y vivienda para los sectores medios y bajos de la población.

Lomas del Golf fue un proyecto de mercado inmobiliario creado por inversores privados durante los '90, que pretendía constituirse como barrio privado. Sin embargo, distintas situaciones irregulares llevaron a que no adquiriera esa característica, generándose una división socio-territorial hacia el interior del cerco perimetral, producto de la forma diferencial de acceso a la vivienda. Para abordar la problemática, se diagramó un diseño de investigación cualitativo mediante la realización de entrevistas a vecinalistas y funcionarios; observación de campo y análisis de documentos y normativas urbanas.

Se destaca que, durante el proceso de configuración, un sector del barrio fue apropiado por habitantes con necesidades habitacionales. Actualmente, convergen dos grupos sociales establecidos por medio de una lógica de *mercado o de necesidad*, en un marco de informalidad habitacional.

Introducción

El siguiente artículo surge como problema emergente del proceso de elaboración de la tesis de la Licenciatura en Sociología. El barrio Lomas del Golf pertenece al sector periurbano¹ sur de Mar del Plata, pero se diferencia del resto no sólo por sus situaciones de informalidad², sino por ser un complejo habitacional diagramado como barrio privado que quedó inconcluso. Hacia el interior del cerco perimetral convergen diferenciaciones socio-espaciales a partir de irregularidades en la construcción y en la apropiación diferencial de las viviendas. “*Acá la seguridad (privada, del barrio) lo divide así: los del alto y los del bajo*” (Entrevista a vecina del barrio, octubre de 2015).

Por otro lado, en el proceso de investigación fueron apareciendo otros elementos que mostraban un tramado socio-espacial complejo: funcionarios y políticos que cumplían favores y entregaban viviendas a ciertos sectores sociales; los habitantes no poseían la escritura de las viviendas; aparecía la figura del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVPB); una empresa constructora privada que desaparece y no termina el proyecto; y otras situaciones que requerían mayor indagación. “*Duhalde pagó dos veces el proyecto: 16 millones a Land Developer (La constructora) y 16 millones para reparar las casas*” (Entrevista a funcionario municipal, julio de 2016)

A partir de ello, surge la necesidad de indagar sobre la configuración socio-espacial del barrio Lomas del Golf. ¿Qué sucede con el proyecto original de conformación de un barrio privado? ¿Existe una diferenciación socio-espacial dentro del cerco perimetral? ¿Por qué el IVPB impulsa un proceso de regularización dominial? En este sentido, el siguiente artículo, de características exploratorias, pretende describir y analizar el origen del barrio, e indagar sobre las representaciones sociales de los habitantes, en torno a la configuración socio-espacial.

¹El periurbano se presenta como un territorio en donde se mezclan y combinan diversas situaciones, constituyendo peculiaridades complejas (Zulaica y Ferraro, 2011). Zulaica *et al.* (2007) señalan que el periurbano no es un espacio físico que se mantenga constante, y tampoco sus funciones, sino que se va modificando con el tiempo, con el avance de la frontera campo-ciudad, y se conforma como un área difusa en términos espaciales. El periurbano se presenta dinamizado por el constante crecimiento poblacional, siendo un espacio transicional en permanente transformación, y susceptible a distintas intervenciones que ocasionan impactos socio-ambientales considerables (Zulaica y Rampoldi Aguilar, 2009).

²Nos referimos a las condiciones habitacionales informales, como el resultante de dos perspectivas: urbano-ambiental, debido a la ocupación de tierras sin infraestructura, con problemas de inundaciones, con problemas de accesibilidad laboral, educativa, sanitaria; y legal, en relación a la forma de ocupación de las tierras de manera irregular (Clichevsky, 2000).

Para abordar la problemática, se diagramó un diseño de investigación cualitativo mediante la realización de entrevistas en profundidad a vecinalistas y funcionarios; observación de campo y análisis de documentos y normativas urbanas.

Se destaca que, durante el proceso de configuración, un sector del barrio fue apropiado por habitantes con necesidades habitacionales. Actualmente, convergen dos grupos sociales establecidos por medio de una lógica de *mercado o de necesidad*, en un marco de informalidad habitacional.

La estructura del artículo presenta, en un primer apartado, los aspectos teórico-metodológicos; en un segundo punto se presentan las controversias en el origen del barrio; mientras que, en un tercer apartado, se plantea la división social del espacio hacia el interior del barrio, producto de la forma diferencial de apropiación de la vivienda, que viene acompañada y reforzada por representaciones sociales y límites simbólicos.

Aspectos teórico-metodológicos

La propuesta metodológica se basó en un estudio de caso, a partir del abordaje particular del barrio Lomas del Golf en el marco de su complejidad (Neuman y Quaranta, 2006), delimitado físicamente por las calles Cabo Corrientes, Luis Sandrini, Gianelli y la avenida 10 de Febrero, y temporalmente, siendo un complejo habitacional que tiene su origen en el año 1995, ubicado en la periferia de la ciudad de Mar del Plata. Se puso el énfasis en la profundización y el conocimiento global del caso y no en la generalización de los resultados (Neuman y Quaranta, 2006). El diseño metodológico se llevó a cabo a través de la aplicación de herramientas cualitativas, con la triangulación de los datos obtenidos de las distintas técnicas utilizadas. En este sentido, se realizaron entrevistas en profundidad a vecinos del barrio y funcionarios municipales; observación de campo; análisis de archivos fotográficos; ordenanzas municipales y documentos periodísticos.

Las entrevistas en profundidad, como herramienta de construcción de datos, son fundamentales para comprender las perspectivas sociales de los individuos, en cuanto a sus creencias, motivaciones y sentimientos sobre el tema. Los objetivos de las entrevistas radican en llegar a las razones de las actitudes y comportamientos de los individuos, para reconstruir el sistema cultural de la producción discursiva. Es decir, las

entrevistas en profundidad se valen de las personas para entender las relaciones sociales (Baeza, 2002).

Con estos fines, las entrevistas, de características focalizadas, fueron orientadas teóricamente teniendo en cuentas los objetivos de la investigación. En este sentido, se intentó recuperar las representaciones sociales de los actores, entendiendo a las prácticas discursivas como constitutivas del objeto al cual refieren, siendo que no hay una realidad que representar, sino diversas maneras de interpretar y simbolizar la experiencia social (Segura, 2015).

La conformación de una guía de entrevista permitió enfocar las preguntas en torno a una estrategia y línea de indagación (Baeza, 2002). El guión fue construido de manera flexible, permitiendo al investigador mayor libertad para ampliar y dar cuenta de las principales variables de la investigación.

La utilización de herramientas cualitativas implica un fuerte proceso de reflexividad, entendiendo que el investigador en todo proceso de investigación social, conoce desde su subjetividad, y que, a partir de controlar las condiciones de construcción del proceso de conocimiento, es posible obtener validez científica. Siguiendo a Bourdieu, es necesario abandonar las pretensiones de objetividad para focalizarnos en el proceso de objetivación a través de una constante vigilancia epistemológica (Bourdieu, 2004). Para ello, es necesario generar una triple ruptura: primero, con el conocimiento del sentido común, lo que denomina “duda radical”; segundo, romper con las propias teorías científicas –“epistemocentrismo” (Guber, 2001)-; y tercero, explicitando la posición del investigador (Bourdieu *et al*, 2004)

Por medio de estas herramientas de investigación, se intentó generar la comprensión de las categorías de percepción y apreciación de la experiencia inmediata y vivida de los sujetos, fundada en un conocimiento de las condiciones sociales, es decir las estructuras objetivas que las producen. Tal como Bourdieu lo plantea, es posible percibir "*la puesta de relieve de las estructuras inmanentes en las palabras coyunturales pronunciadas en una interacción puntual*" (Bourdieu, 1999:12). Es decir que en los discursos de los sujetos es posible leer la conformación de relaciones objetivas, presentes y pasadas entre su trayectoria personal y las estructura invisibles que organizan las interacciones sociales.

De privado a municipal. Historia de un barrio inconcluso

“No sabes con quién te estás metiendo”

*(Vecina de Lomas del Golf, zona “baja”,
agosto de 2016)*

Los niveles de desconfianza de algunos vecinos ante las preguntas realizadas, y las respuestas cuidadosas; el atareado coordinador del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires que sabe “que es un barrio con muchos inconvenientes” pero que no está al tanto de todo “porque fui designado hace poquito, con la nueva gestión del intendente Arroyo”; y que no tiene tiempo para atenderme, que “le deje mi teléfono así se pone más en el tema y me llama”, plantean algunos inconvenientes en el trabajo de campo, pero también generan más incógnitas.

Si bien, el presidente de la Sociedad de Fomento de Lomas del Golf – Comisión Directiva constituida “*hace un año y medio*”- señala, sin mucho entusiasmo, que “*es un barrio residencial como cualquier otro. Hay 676 viviendas, hechas por el ‘Instituto’ [de la Vivienda]*”³, también no sabe por qué, o no quiere profundizar, pero “*sí, iba a ser un barrio privado...y ahora es municipal*” (Vecinalista, entrevista julio de 2016). Las controversias que establece el vecinalista grafican parcialmente las características de un barrio que no es como cualquier otro y que presenta ciertas particularidades.

Durante los años 90, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVPB) desarrolló un Plan de Viviendas Provinciales (PVP) como política habitacional. Uno de estos proyectos encarados por el organismo estatal mediante la contratación de una empresa constructora, fue el barrio Lomas del Golf, un complejo habitacional que se “*construyó en localizaciones poco apropiadas para atraer a los compradores...*”⁴ Sin dudas, uno de los principales problemas de este barrio fue la localización, a los que se le sumó los precios de las viviendas poco accesibles. Si la lógica de construcción de los predios habitacionales, a través del IVPB y el Banco Hipotecario de la Nación – financista-, tenía como objetivo garantizar el acceso a la vivienda a sectores sociales medios y bajos, por medio de créditos hipotecarios accesibles, la política habitacional no estuvo bien orientada y se evidenció en la baja demanda de las viviendas de este plan y los altos precios que escapaban a las posibilidades de adjudicación a los sectores populares. El PVP, orientado como política habitacional y articulado bajo la órbita del

³ Entrevista personal al presidente de la sociedad de fomento de Lomas del Golf, julio de 2016

⁴⁴ Nota en Página 12 (Fecha: 09/11/1999)

IVPB, tuvo como uno de los proyectos encarados al barrio Lomas del Golf que, sin embargo, se planificó como privado –a pesar de que, en la práctica, no se constituyó como tal- demandando una inversión del IVPB significativamente superior a los montos necesarios para la construcción de viviendas populares. ¿El IVPB no debía generar políticas habitacionales para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la sociedad más relegados? En este caso, si los recursos estatales estaban pensados para diagramar políticas habitacionales que solucionasen la falta de acceso a la vivienda, ¿Hubo transferencia de recursos de un sector social de bajos recursos a otro de mediano o alto poder adquisitivo?

Los planos del proyecto original, con los que vendían y promocionaban al complejo habitacional titulaban como un proyecto privado, con acceso exclusivo a los habitantes del barrio, personal de seguridad las 24hs, espacios de ocio compartido (pileta, canchas de paddle y de futbol), acceso a todos los servicios básicos e infraestructura, y demás características fundamentales que conforman a los actuales barrios privados (Imagen N°1).

Imagen N° 1. Entrada y salida única del barrio Lomas del Golf, con seguridad privada



Fuente: Facebook Lomas del golf

Sin embargo, en la actualidad, el barrio no posee las características señaladas, salvo que cuenta con seguridad privada, y con un cerco perimetral que los separa del barrio

“Nuevo Golf” (Imagen N°2). Se destacan las viviendas homogéneas, en cuanto a la utilización de materiales y estilo de construcción, y las calles –asfaltadas, algo poco común por la zona- que proponen una circulación poco habitual, con rotondas pequeñas en cada manzana. Las viviendas poseen numeración diferente a la habitual en la ciudad, como sucede en los barrios privados: “casa X, manzana Y”.

Imagen N°2. Cerco perimetral abierto, lindante con el Barrio Nuevo Golf. El asfalto finaliza al llegar al alambrado



Fuente: Archivo personal, 19/07/16

El proyecto, aprobado en 1995 por el Consejo Deliberante del Partido de Gral Pueyrredon bajo la Ordenanza 10.104, estuvo a cargo de la empresa Land Developer

SA., al mando de Carlos Juan Molinari⁵. Las polémicas aparecen en la abrumadora absorción de la empresa para hacerse cargo de más del 80% de los proyectos encarados por el PVP. Pero también, por las inconclusas obras de los proyectos habitacionales y/o directamente, ni siquiera se realizaron tareas, como en Bahía Blanca, donde las 250 viviendas estipuladas para su construcción a través de un convenio con el sindicato de prensa, nunca se construyeron, a pesar de haber cobrado adelantos en nombre de que la obra estaba avanzada:

“Los expedientes que tienen en sus manos los fiscales Carlos Argüero y Esteban Lombardo indican que Hermida Zonda ordenó otorgar con fecha 10/09/98 un anticipo financiero de 650 mil pesos a Land Developer SA, mientras que Fonda otorgó dos beneficios adicionales por un total de un millones de pesos - 806.078,12 y 193.921,88 - en concepto de pago del cuarto tramo del anticipo establecido en el anexo I del convenio. Según refiere el escrito judicial, “una inspección ocular verificó dirección calles Luis Gambaretes, Necochea y Miguel C. Victoria. (Los peritos) constataron que no se realizaron tareas” (Diario Hoy, 13 de agosto de 2002).

La empresa Land Developer aparece implicada en varios casos de adelantos de dinero e irregularidades en la construcción de los complejos habitacionales licitados para su obra, *“por cerca de 50 millones de pesos, según la estimación global realizada por el actual interventor de Instituto (de la Vivienda), Alfredo Ibarlucía” (Diario Hoy, 13 de agosto de 2002).*

Asimismo, la falta de ventas de las viviendas generó que el IVPB se comprometiera a devolver gran parte de lo desembolsado por la entidad bancaria⁶. A partir de aquí, podemos observar varias irregularidades: por un lado, en la transferencia de dinero por parte del IVPB a la construcción de complejos habitacionales con características poco accesibles para los sectores sociales medios y bajos. Las viviendas construidas tenían

⁵ El empresario aparece ligado a Leonardo Fariña, quien figura como su testaferro. Además, fue precandidato a vice-gobernador de la Provincia de Buenos Aires en las internas del Frente Para la Victoria, con el candidato Mario Ishi en el año 2011.

⁶En un primer momento, la financiación para la realización de los proyectos fueron otorgados por el Banco Hipotecario en un 60%, el Instituto de la Vivienda en un 15%, y el resto por la empresa constructora. Al no venderse las viviendas de manera masiva, en agosto de 1999, el coordinador del IVPB firmo un convenio con el Banco Hipotecario para reembolsarle 117 millones de dólares de los 152 millones que habían financiado (Fuente: Página 12, 9/11/99)

lógicas de mercado. Por lo que, la construcción de estas viviendas no estaban al alcance de la población objeto por el cual existe el IVPB

“Podría decirse que el costo de las casas, cuya dimensión oscila entre 50 y 60 metros cuadrados, está en sintonía con los valores de mercado, pero nada tiene que ver con los programas propios de los institutos provinciales. Según la modalidad tradicional, los organismos estatales construyen íntegramente con dinero del Fonavi (parte del impuesto a los combustibles), unidades cuyo costo promedio es de 13.500 pesos, y a la que se accede con una cuota que difícilmente llega a los 100 pesos cada mes” (Página 12, 11 de septiembre de 1999)

Es decir, el dinero que debía ser utilizado para generar accesibilidad a la vivienda a sectores sociales medios y bajos, fue orientado en proyectos inmobiliarios con valores de mercado. Pero la operatoria estuvo amparada por la reorientación funcional del Estado en materia habitacional –pasando a cumplir un rol de facilitador, dejando de lado su rol como productor de vivienda (Cuenya, 2000)-, y por la reforma del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), que 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, modificada en 1995. En contrapartida con la finalidad del FONAVI, el proyecto habitacional Lomas del Golf lejos estaba de constituirse como viviendas sociales.

Por otro lado, la empresa constructora Land Developer SA, aparece beneficiada con un paquete de construcciones, monopolizando prácticamente todos los proyectos habitacionales durante mediados de los '90. Asimismo, varios medios de comunicación presentan al empresario encargado de la constructora, ligado al por entonces gobernador de la provincia de Buenos Aires, Eduardo Duhalde⁷.

A su vez, al no venderse las viviendas en tiempo y forma, y permanecer desocupadas y muchas viviendas a medio terminar, el gobierno de Duhalde otorgó un subsidio de 240 pesos/dólares a 20 años al personal de la policía bonaerense para fomentar la venta de las propiedades ya construidas en los distintos complejos habitacionales proyectados en

⁷ Tanto Página 12 como diario Hoy mencionan el vínculo estrecho entre el empresario y el por entonces gobernador de la provincia de Buenos Aires, Eduardo Duhalde.

la Provincia, y sin embargo, muchas quedaron sin vender. Para 1999, sólo se habían adjudicado 700 viviendas de un total de 6000 en toda la Provincia⁸.

Estas irregularidades fueron conformando al barrio Lomas del Golf que aglutinó problemáticas sociales pero también espaciales, en donde el espacio físico irregular aparece como un anclaje identitario de los diferentes grupos sociales que se apropiaron de las viviendas de manera diferencial.

La apropiación de las viviendas en el Barrio Lomas del Golf estuvieron atravesadas bajo dos cuestiones centrales: por un lado, un proyecto habitacional con valores de mercado poco accesible para los sectores sociales bajos, ubicado en una zona poco atractiva; y por otro lado, un proceso socio-económico y político que implicó un empobrecimiento de los sectores populares, que tuvo su punto más elevado con la crisis de 2001. En este sentido, se presentan dos situaciones: viviendas desocupadas en áreas relegadas que, si bien el barrio presenta un cerco perimetral que delimita el sector y seguridad privada, se conjugaba con la otra situación: los sectores populares que comenzaron a asentarse en la zona contigua al barrio, conocida como Nuevo Golf⁹, resultante de la vulnerabilidad social y la falta de acceso a la tierra y a la vivienda, producto de la expulsión intra-urbana (Canestraro, 2012). Esta doble situación se va a representar espacialmente generando una división social del espacio, entablada hacia afuera, con las características que asume cada barrio, y hacia adentro de Lomas del Golf, ya que la oferta de viviendas desocupadas y sin terminar, va a permitir un proceso de apropiación de las viviendas de manera diferencial, proceso que va a estar acompañado espacialmente por las características físicas del barrio y deficiencias en la infraestructura pública.

Diferenciación espacial hacia el interior

“Los que empezaron en el Instituto de la Vivienda, lo empezaron a emprolijar y dijeron, ‘bueno flaco estas vos (en la vivienda), estas vos acá’, bueno,

⁸ Estos datos figuran en un proyecto de solicitud de informes presentado en el Honorable Consejo de Deliberante de la Provincia de Buenos Aires por el entonces diputado del partido socialista, Ricardo Vago

⁹ Para 2009, la población del barrio Nuevo Golf rondaba las 700 familias. El asentamiento se encuentra ubicado sobre tierras privadas que pertenecían a la familia Peralta Ramos (Diario La voz de Tandil, 21/12/2009)

‘indemnizaremos al otro (dueño original) y vos te quedas con la casa y la tenes que escriturar, y no jodas más’” (Funcionario municipal, entrevista personal, agosto 2016)

Entre las lógicas de producción de la ciudad, podemos distinguir dos procesos diferentes característicos en la conformación del barrio Lomas del Golf: un primer proceso algo confuso que se consolida sobre la base de una *lógica de Estado* –que a partir de normativas y diseño de políticas habitacionales intenta solucionar el problema- pero que no adopta tales perspectivas, sino que asume *lógicas de mercado* –que se consolida a través del acceso a la vivienda con la intención de generar ganancia y realizar negocios con el suelo (Zapata, S/d). Es decir, el PVP resulta ser un emprendimiento privado de empresas constructoras financiadas por el IVPB, en las cuales, las viviendas asumen valores similares –o incluso superiores- a los del mercado. Por otro lado, el barrio también es atravesado por una *lógica de necesidad*, desplegadas por sectores sociales que no podían acceder a la vivienda a través del mercado o de políticas de Estado. Estas heterogeneidades en la forma diferencial de acceso a la vivienda se presentan en los discursos y se espacializan en el barrio, marcando una impronta particular hacia el interior.

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 un quilombo chino! ¡Porque era para que te quemaran la municipalidad, porque nadie sabía quiénes eran los legítimos ocupantes! ¡Nadie sabía quién era el dueño del complejo! (Funcionario municipal, entrevista personal, agosto de 2016)

La situación de Lomas del Golf fue tomando forma a partir de mediados de la década del 90 cuando se empezó a construir el barrio. Asimismo, al quedar inconcluso y con muchas viviendas desocupadas, hacia principios de milenio –crisis mediante-, hubo un proceso de ocupación de viviendas.

M: “Acá la guardia los divide en: “los troncos [Barrio de clase alta] y barrio las heras [popular]”

Yo: ¿eso vendría a ser el contraste que se genera dentro del barrio?

M: Claro, este es el barrio “los troncos”... y para allá, el “barrio las heras”. Ellos, ¿viste? Los dividen así (Vecina parte “alta”, entrevista personal, octubre de 2015)

Dentro del barrio, según las características sociales de la población, aparecen diferencias que se plasman espacialmente, en torno a la forma de apropiación de la vivienda, pero también, a causa de las diferencias físicas del espacio. Los vecinos que obtuvieron sus viviendas de manera “legal” viven en la zona alta del barrio, en “los troncos” -referencia ineludible al barrio en donde se asienta la elite marplatense- a pesar de que en esa zona también “*hay algunos usurpadores*”. Mientras que, “Las heras” refiere a esa zona “baja” del barrio, pero no por sus características físicas, sino por la pertenencia social de los vecinos. Por otro lado, algunas de las viviendas ocupadas habían sido adjudicadas a personal vinculado a la policía bonaerense, y en algunos casos se quedaron sin viviendas. Como sugiere el funcionario municipal “*el Instituto lo indemnizó*”, y en otros casos les ofrecieron otras viviendas:

“Yo tenía un terreno en el Bosque (Peralta Ramos) y mi hermano había comprado una casa acá a través de la caja (de policía)¹⁰, porque él es policía. Y pasó que tuve familia y necesitaba mudarme, y mi hermano me ofreció la casa que le habían adjudicado, a cambio del terreno mío. 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!, ¡y ahora me la quieren hacer pagar entera!” (Vecino parte “baja”, entrevista personal, agosto de 2016)

Como vemos, las situaciones de apropiación de las viviendas se entremezclan. La política de adjudicación de las viviendas a personal de la policía bonaerense vino acompañada de los subsidios otorgados por Duhalde –gobernador de la provincia, por ese entonces-, facilitando el acceso a estos sectores vinculados a las fuerzas policiales. Si bien, una vecina señala que el proyecto original del complejo habitacional estaba diagramado exclusivamente para personal de la Policía Federal, con el correr del tiempo “*hubo una diputada que estaba con Duhalde que reubicó a policías de la bonaerense*

¹⁰ Fondo financiero del personal de la policía bonaerense

acá, como favores políticos” (Vecina, entrevista personal, octubre de 2015). La cuestión de pertenencia a la institución policial funciona como un anclaje de pertenencia y como característica diferenciadora, estableciendo una división social, y que se traduce espacialmente: los del “alto” son los “legales” y vinculados a la “policía”.

Por otro lado, las características del terreno incidieron en la configuración del barrio. La zona de “lomas” presenta ciertos desniveles y que marcan una división que se complementa con las particularidades sociales de la población. No saben por qué, pero las viviendas que se encontraban desocupadas y sin finalizar, pertenecen a la parte “baja” del barrio. Asimismo, todos señalan que *“la empresa quebró”*.

Estas cuestiones diferenciadoras son representadas hasta por los materiales de construcción. La variedad de estilos y materiales de construcción, marcos y puertas, ventanas, persianas, y otros materiales que se presentan heterogéneos en la parte “baja” del barrio, se contraponen con las características homogéneas de la parte “alta”. Por otro lado, las incógnitas sobre por qué esa zona del barrio no podía ser vendida presentan ciertas controversias. Según algunos entrevistados, la construcción de un sistema cloacal deficiente producía que las viviendas de la parte “baja” se terminaran inundando con los desechos cloacales. Asimismo, esta situación desfavorable, sumado a la forma diferencial de acceso a la vivienda, presenta ciertos discursos estigmatizantes y diferenciadores, donde un cúmulo de representaciones sociales le otorga al origen social de los habitantes de la parte “baja” características negativas, reproduciéndose -mediante el pensamiento y el lenguaje- las grandes oposiciones sociales objetivadas en el espacio físico, bajo categorías de percepción y apreciación (Bourdieu, 1999)

“Sí, abajo sí... se arma como una laguna...si llegas a pasar por ahí con el auto, no le sacas el olor nunca más en tu vida... 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 todo los gustos tenes... tenes un combo bastante importante...” (Vecina, parte “alta”, octubre de 2015)

La experiencia cotidiana de los habitantes se traduce en posiciones diferenciales (“los de abajo” y los del “alto”) y en interacciones (mediante estigmas), que tienden a reproducirse en el lenguaje y en las prácticas (Segura 2015, retomando a Bourdieu).

A su vez, otra de las entrevistadas, también menciona la problemática de las cloacas, mientras que, para el presidente de la Sociedad de Fomento, “no pasa nada”. Sin embargo, en la parte “baja” del barrio los habitantes piden que se solucione la problemática. Cada “dos por tres, se inunda con materia fecal” afirma un vecino de la parte “baja”, que se acerca al escuchar el diálogo con los vecinos:

“Cuando llueve, nos tapa la mierda, con el sistema de cloacas y el triturador ese que deja de funcionar muchas veces, encima cuando se corta la luz nos quedamos sin agua” (Vecino parte “baja”, agosto de 2016)

Es decir, se genera lo que Emilio Duhau (2013) denomina como *División Social del Espacio*, en cuanto a que existe una relación entre la composición social y de clase de una sociedad y su manifestación en la estructura del espacio habitado. Si bien, es posible advertir al barrio como un espacio de entrecruzamientos, diálogos y conflictos entre diversos y desiguales actores (Segura, 2015), las características físicas del espacio establecen una primera y principal división que se reproduce con la problemática cloacal, que funciona como límite material de acceso a un servicio eficiente, pero también simbólico, en tanto estigma.

Asimismo, según los entrevistados de la zona “alta” del barrio, La “dignidad” de una persona viene acompañada de sus posibilidades de pagar una vivienda para habitar: la legalidad atraviesa los discursos de las personas y propone como término diferenciador principal la relación de éstos con el Estado. En este sentido, una vecina afirma que “*El barrio consta de 748 casas, de los cuales 631 somos legales...*”. Por su parte, el presidente de la sociedad de fomento referencia espacialmente señalando que “*en la manzana 5, alrededor de 40 viviendas que fueron ocupadas*”.

E: hace 20 años fue la toma de viviendas, ahora no

Y: ¿Qué pasó con esas personas que tomaron las viviendas?

E: Nada, siguen viviendo... algunos siguen viviendo otros se fueron...Ahora la situación está normalizada

Y: En qué sentido?

E: El Instituto le entregó las viviendas a los que estaban viviendo ahí (Presidente de la sociedad de fomento Lomas del Golf, julio de 2016)

Por otro lado, el presidente de la Sociedad de Fomento referencia esa zona, que vendría a estar representada por los habitantes de la parte “baja” del barrio, por diferencias políticas que tiende a consolidar y reforzar las diferencias socio-espaciales dentro del barrio. Los del “bajo” se oponen a las gestiones de la comisión directiva actual, acusando que “se arreglan sus cuadras” y “meten mano en la lata”, omitiendo los problemas centrales que tiene el barrio, con respecto al deficiente sistema cloacal que perjudica a la zona baja del barrio, y a los constantes cortes de suministro de agua corriente. Es decir, se generan límites espaciales producto de la objetivación de las desigualdades sociales (Bourdieu, 1999). Por otro lado, un vecino, vestido con el uniforme policial, recuerda que:

“hace unos 7, 8 años, venían los patrulleros, las camionetas grandes, y entraban a las casas a desalojar... algunos se tuvieron que ir, otros también vendieron las casas muy baratas... ¡Hasta por \$500 pesos!” (Vecino parte “baja”, agosto de 2016)

Asimismo, una de las problemáticas que mencionan los entrevistados es la incapacidad de escrituración. En 2015, el municipio de la ciudad en conjunto con el IVPB realizó un relevamiento en el barrio, casa por casa, para estimar lo que debían cada uno de los vecinos, con la supuesta intención de entregarles las escrituras a los habitantes. Sin embargo, los vecinos señalan que les dan un “papel” que dice que ellos son los “verdaderos dueños”, pero que no la pueden vender. En este sentido, una vecina sostiene que

“Somos Co-deudores, o sea, yo soy la dueña del barrio, mi vecino es el dueño del barrio, todos somos dueños del barrio” (Vecina parte “alta”, agosto de 2015)

La informalidad habitacional atraviesa a todos los vecinos del barrio. La imposibilidad de escriturar establece límites legales que agudiza los problemas del barrio. La diferencia se establece en el hecho de “pagar la vivienda, yo no quiero que nadie me regale nada” a pesar de que, el IVPB no les entregue la escritura. Es decir, pagan la vivienda pero por una cuestión moral de decir “es mi casa, yo la pagué”. De manera diferencial, esta problemática repercute en todos los vecinos, entablando en la experiencia barrial límites sociales –que dividen y separan-, y relaciones –que comunican y entrelazan- (Segura, 2015) generadas a partir del reclamo por las escrituras

de las viviendas, y en las oposiciones políticas hacia el interior del complejo habitacional.

Consideraciones finales

El trabajo realizado intentó analizar la división social del espacio hacia el interior de barrio, enmarcándolo en torno a múltiples aristas, producto de un proyecto habitacional irregular. Desde los orígenes del proyecto y planificación, hasta los fondos provistos, el barrio muestra importantes controversias, en tanto complejo habitacional producto de una *lógica de Estado* pero comercializada en base a una *lógica de Mercado*, y que se vio entrelazada con una de *Necesidad*. El dinero que financió el proyecto habitacional provenía del IVPB, en el marco del PVP, y atravesados por una re-funcionalización de los fondos del FONAVI, que implicó el cambio de rol del Estado de Productor de viviendas a facilitador de las acciones del sector privado (Cuenya, 2000). Sin características de viviendas sociales, el barrio Lomas del Golf fue promocionado como privado, a pesar de que nunca terminaron la construcción original con los lugares de ocio y dispersión comunes, así como tampoco, varias viviendas de la parte “baja” del barrio.

Asimismo, se observaron características que plantean una diferenciación socio-espacial hacia el interior del barrio: en principio, por la condición de acceso a la vivienda de los habitantes. Esta diferenciación en el modo de acceso a la vivienda, es representada espacialmente por los vecinos y vinculada a la procedencia social, los del “alto” y los del “bajo”, estableciendo diferenciaciones sociales que se profundizan a partir de deficiencias en la infraestructura y en las posiciones políticas, producto de la desfavorabilidad de vivir en la parte “baja” por el sistema de cloacas deficiente, principalmente.

De esta forma, la inclusión de las representaciones sociales de los habitantes permitieron adentrarnos en la experiencia barrial diferencial, producto de múltiples límites sociales y simbólicos que se espacializan, y se objetivan en los discursos. Las diferentes formas de ver, vivir y significar el barrio remiten a condiciones de vida, trayectorias biográficas y posiciones sociales desiguales (Segura, 2015).

Por otro lado, la situación controversial del barrio resulta de una problemática que no deja de plantear la necesidad y el déficit habitacional. Si bien, la Constitución Nacional Argentina, en el artículo 14 bis, plantea el derecho de la población al acceso a una vivienda digna; y la Provincia de Buenos Aires sancionó la ley 14.449, de Acceso Justo Al Hábitat en el año 2012, promoviendo el derecho a la vivienda y a un hábitat justo y sustentable, como lo establece la Constitución provincial, la crisis socio-habitacional de Mar del Plata lejos está solucionarse, por la falta de orientación de políticas públicas.

Asimismo, los sectores que se apropiaron de las viviendas, ¿No hicieron uso de un capital económico que debía ser destinado por el IVPB para solucionar las problemáticas socio-habitacionales de estos sectores? La transferencia de dinero del IVPB a la construcción de barrios in-accesibles -de manera legal- para los sectores bajos, y con valores de mercado, muestra la ineficacia del Estado para garantizar los derechos constitucionales antes mencionados.

De este modo, el caso del barrio Lomas del Golf nos mostró, por un lado, la incapacidad del Estado para impulsar políticas habitacionales acordes a las necesidades poblacionales. El IVPB dio vía libre a la construcción de un proyecto habitacional – inconcluso- y que sólo beneficiaba a la empresa Land Developer SA, por los altos costos de la construcción, y que perjudicó al momento de adjudicar las viviendas, porque la población “objetivo” de estas supuestas políticas de viviendas enmarcadas en el PVP, no eran los sectores sociales a los que debería haber sido orientado el proyecto. Este hecho, por otro lado, incidió en la configuración del barrio que, al presentar viviendas desocupadas, fueron apropiadas por una *lógica de necesidad*.

Bibliografía

BAEZA, M. (2002), *De las metodologías cualitativas en investigación científico social. Diseño y uso de instrumentos en la producción de sentido*, Concepción: Editorial de la Universidad de Concepción, Chile.

BOURDIEU, P. (1999), *Efectos del lugar y Comprender*, en *La miseria del mundo*, FCE, Buenos Aires

BOURDIEU, P., CHAMBOREDON, J.C., PASSERON, J.C. (2004), *El oficio del sociólogo. Presupuestos epistemológicos*, Ed. Siglo XXI, Buenos Aires, Argentina

CANESTRARO, M. L. (2012) “*Que cuarenta años no es nada...*”. *Apuntes para una revisión de la política habitacional de las últimas décadas*”; ponencia presentada a Jornadas “*Estado, políticas sociales y sociedad. Debates latinoamericanos*”, Facultad de Ciencias Humanas – Universidad Nacional del Centro. Tandil, 15 y 16 de noviembre.

CLICHEVSKY, N. (2000), *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*, disponible en <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/biblioclichevsky2.pdf>

CUENYA, B. (2000), *Cambios, logros y conflictos en la política de vivienda en Argentina hacia fines del siglo XX*, disponible online: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/abcue.html>

DUHAU, E. (2003), *División social del espacio metropolitano y movilidad residencial*, En *Papeles de Población*, vol. 9, núm. 36, abril-junio, pp. 161-210 Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México

GUBER, R (2011), *Método, campo y reflexividad*. Editorial Norma. Buenos Aires, Argentina.

NEIMAN, G. Y QUARANTA, G. (2006), Los estudios de caso en la investigación sociológica, En I. Vasilachis de Gialdino (Coord.), *Estrategias de investigación cualitativa*, pp 214-237, Barcelona: Gedisa

SEGURA, R. (2015), “*Vivir afuera. Antropología de la experiencia humana*”, Ed UNSAM, Buenos Aires, Argentina.

ZAPATA, C (S/D), *Expresiones territoriales de los diversos modelos socio-económicos de país*, disponible online: <http://www.sociedad-estado.com.ar/wp-content/uploads/2012/03/Expresiones%20territoriales.pdf>

ZULAICA, L. y RAMPOLDI AGUILAR, R. (2009b), *Habitabilidad y calidad de vida en tres barrios del límite urbano-rural de la ciudad de Mar del Plata (provincia de Buenos Aires, Argentina)*. *Revista Hologramática*, Pp. 27-58, año VI, N° 10, V. 1. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Lomas de Zamora

ZULAICA, L. y FERRARO, R. (2013), *El periurbano de Mar del Plata: un sistema complejo con bordes dinámicos*. En: IV Congreso Nacional de Geografía de Universidades 13 Públicas y XI Jornadas Cuyanas de Geografía. Mendoza, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional del Cuyo.

ZULAICA, L. y FERRARO, R. (2012), *Procesos de crecimiento, indicadores de sustentabilidad urbana y lineamientos de intervención en el periurbano marplatense*. Arquisur Revista, N° 2, 122-141.

Archivos periodísticos

Página 12 (11.09.99), *Duhalde lo hizo, paga el que viene*, versión online <http://www.pagina12.com.ar/1999/99-09/99-09-11/pag13.htm>

Diario Hoy digital (22.08.2002), *Land Developer: la empresa nexo de intereses económicos y políticos*, versión online: <http://pdf.diariohoy.net/2002/08/22/pdf/07.pdf>

- *Pagaron más de un millón de pesos por un complejo de viviendas que nunca se hizo*, versión online: <http://pdf.diariohoy.net/2002/08/13/pdf/08.pdf>

Agencia Nova digital, 31.12.2012, noticias de la provincia de Buenos Aires, www.agencianova.com

Página web de diputado provincial Ricardo Vago, (06.05.2013), *Land Developer S.A y la financiación estatal de viviendas de lujo jamás entregadas*, online: <http://dipricardovago.com.ar/noticias/land-developer-sa-y-la-financiacion-estatal-de-viviendas-de-lujo-jam%C3%A1s-entregadas>

Diario digital Que digital (17.04.2015), *Lomas del Golf: relevarán los casos “vivienda por vivienda”*, online: <http://quedigital.com.ar/sociedad/lomas-del-golf-relevaran-los-casos-vivienda-por-vivienda/>

-(14.04.2015), *Iban a firmar escrituras, pero se suspendió el acto*, online: <http://quedigital.com.ar/sociedad/lomas-del-golf-iban-firmar-escrituras-pero-se-suspendio-el-acto/>