


Estrategias habitacionales y producción social del hábitat

El surgimiento del barrio 29 de septiembre en San Carlos de Bariloche


Housing Strategies and Social Production of Habitat. The emergence of the September 29 neighborhood in San Carlos de Bariloche


Juan Manuel CHICAVAL^{a; b; c} 

Resumen

En este artículo se analizan las estrategias habitacionales familiares que produjeron socialmente el hábitat en el barrio 29 de septiembre en San Carlos de Bariloche. De esta manera, se avanza en un estudio de caso sobre el proceso de conformación de dicho barrio, originado en el año 2011 a partir de una toma de tierras en la periferia de la extensión sur de la ciudad. Para su abordaje, se plantean como interrogantes cuáles fueron, y de qué manera se relacionaron los factores objetivos y subjetivos implícitos en dichas estrategias. En esta línea, la finalidad cognitiva radica en reconstruir esas estructuras objetivas y construcciones subjetivas, para dilucidar el carácter externo de las prácticas sociales y, a su vez, la disposición de recursos y la capacidad de invención de las familias. En primer lugar, a través de la revisión bibliográfica y el análisis documental, se examina la dinámica del mercado inmobiliario y el estado de

^a Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. 

^b Universidad Nacional de Río Negro (UNRN) -Sede Andina-, Argentina. 

^c Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Economía y Sociedad (CIETES), Argentina. 

✉ Chicaval: jmchicaval@unrn.edu.ar

Recibido: 14 de febrero de 2024; *Aceptado:* 13 de agosto de 2024; *Publicado en línea:* 1 de octubre de 2025.

Publicación del *Área de Estudios Urbanos*. Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Instituto de Investigaciones Gino Germani. ISSN-e: 2250-4060.

ordenanzas municipales sancionadas en el periodo de posconvertibilidad. Luego, mediante entrevistas semiestructuradas realizadas a jefes de hogar, se reconstruyen los volúmenes disponibles de capitales económicos, educativos y habitacionales. Concomitantemente, se interpretan las experiencias y los sentidos vividos. De tal manera, este proceso de toma de tierras se aborda a partir de la relación del marco de coacciones externas independientes de las familias, y los esquemas de acción y decisión para superarlas. Se articulan así, ambas dimensiones de la realidad social, para explicar los factores contextuales que restringieron el acceso al suelo y comprender las estrategias habitacionales en función de la disponibilidad de recursos.

Palabras claves: Producción social del hábitat; Estrategias habitacionales; Estructuras objetivas; Construcciones subjetivas.

Abstract

This article analyzes the family housing strategies that socially produced the habitat in the 29 de Septiembre neighborhood in San Carlos de Bariloche. In this way, a case study is advanced on the process of formation of said neighborhood, originated in 2011, from a land seizure on the periphery of the southern extension of the city. To address them, the objective and subjective factors implicit in these strategies are posed as questions, and how they were related. Along these lines, the cognitive purpose lies in reconstructing these objective structures and subjective constructions, to elucidate the external character of social practices, and, in turn, the availability of resources and the capacity for invention of families. Firstly, through bibliographic review and documentary analysis, the dynamics of the real estate market and the state of municipal ordinances sanctioned in the post-convertibility period are examined. Secondly, through semi-structured interviews carried out with heads of households, the available volumes of economic, educational and housing capital are reconstructed. And, concomitantly, the experiences and meanings lived are interpreted. In this way, this land taking process is approached by relating the framework of external coercions independent of families, with the action and decision schemes to overcome them. Both dimensions of social reality are thus articulated to explain the contextual factors that restricted access to land. And, in a concatenated way, understand how these housing strategies were structured based on a certain availability of resources.

Keywords: Social production of habitat; Housing strategies; Objective structures; Subjective constructions.

Introducción

SCB cuenta con un entorno paisajístico y ambiental que posiciona la actividad turística como sector económico relevante de la matriz productiva y que, a su vez, influye

en el comportamiento del mercado inmobiliario (Colino et al., 2018). Acorde a la literatura (Abalerón, 2009; Guevara et al., 2018; Medina, 2018), se observa que luego de la devaluación del 2002, el sector turístico se revitalizó notoriamente y estimuló la demanda de tierras para la construcción de inmuebles destinados al alojamiento temporal. En este marco, la especulación y los intereses del mercado configuraron un escenario de restrictivo acceso para la población local, en la medida que la evolución de precios se desacopló de los ingresos en los hogares residentes.

De manera concatenada, el recrudecimiento de la problemática habitacional tuvo su correlato con la proliferación de barrios que se generaron a partir de tomas de tierras. Una modalidad que se extendió durante la primera década del 2000 en diversos puntos del ejido urbano (Cravino et al., 2021). Asimismo, las sucesivas ordenanzas municipales que se sancionaron evidenciaron la preocupación legislativa del Estado local, aunque no se tradujeron en efectivas respuestas que logren morigerar el problema (Guevara y Marigo, 2022).

En este contexto, el presente artículo aborda el periodo de posconvertibilidad, y focaliza particularmente en las estrategias habitacionales familiares y colectivas que dieron origen al barrio 29 de Septiembre. Por un lado, se analizan estructuras objetivas contextuales, como la dinámica del mercado inmobiliario local y el estado de las ordenanzas municipales. Por otro lado, se reconstruyen factores objetivos propios de las familias, como el volumen de capitales disponibles previo a la toma de tierras y se interpretan las construcciones subjetivas y las *decisiones* de seis jefes de hogares que formaron parte de la etapa inicial de este proceso.

Estas finalidades cognitivas se fundamentan a partir de la consideración de que la realidad social se inscribe y se relaciona dialécticamente en su doble existencia (Bourdieu, 2002b). Se sostiene que la acción social no solo se explica por estructuras objetivas externas e independientes de la voluntad de las familias, sino que además se interpreta a través de la experiencia vivida (Capdevielle, 2011, 2012).

El trabajo se enmarca en la discusión de la producción social del hábitat (PSH) y los desajustes que se generan entre la producción de la ciudad capitalista y la demanda social de tierra. Se problematiza sobre el mercado y la política de vivienda, y las restricciones que tienen los sectores de menores ingresos para acceder al suelo a través de estos medios institucionalizados (Vio et al., 2007). Para profundizar y enriquecer la discusión, se adopta el enfoque de las estrategias habitacionales, ya que esta categoría permite reflexionar en torno a los márgenes de acción y *decisión* que tienen las familias, en función de los volúmenes de recursos que disponen (Fernández y Gutiérrez, 2023).

Luego de esta introducción, se describe la fundamentación de la triangulación teórica. En una tercera instancia, se analiza el estado de las ordenanzas municipales

y la dinámica del mercado inmobiliario local en el periodo de posconvertibilidad. En la cuarta instancia, se reconstruye el surgimiento del barrio y las estrategias habitacionales reproducidas. Por último, se realizan las conclusiones finales sobre este caso de estudio.

Producción social del hábitat y estrategias habitacionales. Una triangulación teórica

El presente artículo emplea una triangulación teórica entre la producción social del hábitat (PSH) y las estrategias habitacionales, para comprender y explicar el surgimiento del barrio 29 de Septiembre. Esta perspectiva permite profundizar en el análisis de factores estructurales y objetivos y, a la vez, en valoraciones subjetivas que dan cuenta de las experiencias y los sentidos vividos de las familias (Denzin, 1970; Marradi et al., 2007).

Por un lado, Guevara (2012) reconoce que la PSH abarca la heterogeneidad de prácticas sociales que realizan los sectores populares para satisfacer sus necesidades habitacionales, y engloba diversidad de procesos como la autoconstrucción, autoproducción y autogestión. A grandes rasgos, la autoconstrucción refiere a aquellas prácticas de producción del hábitat (viviendas, infraestructura, equipamiento) en donde la población interviene como fuerza de trabajo, de manera individual o de forma colectiva y asociativa. La autogestión implica transferencia de recursos por parte del Estado hacia una población que los gestiona y produce el hábitat. Y la autoproducción hace alusión a aquellas prácticas de producción del hábitat en las que la población interviene en el control y la iniciativa del proceso (Guevara, 2012). Según Vio et al. (2007), esta categoría reflexiona en torno a procesos colectivos e individuales que conforman asentamientos humanos y que reflejan las urgencias habitacionales de los grupos sociales más desfavorecidos. Comprende así un conjunto de modalidades reproducidas históricamente por la persistente brecha entre los alcances de la producción capitalista de vivienda y su demanda social agregada.

En el marco de la PSH, Pérez (1995) reconoce dos lógicas convencionales que coordinan el acceso al suelo urbano. Por un lado, la lógica de mercado, que coordina la compra/venta en el sector privado. Por el otro, la lógica del Estado, que organiza el acceso mediante la política pública. Pero este autor también reconoce una lógica no convencional (Vio et al., 2007). Esta es la lógica de la necesidad, que coordina la accesibilidad cuando la provisión de tierra por parte del mercado y del Estado es deficiente.

De manera articulada, la noción de estrategias habitacionales refiere a aquellas *decisiones* que toman las familias y los objetivos que persiguen en materia de hábitat (Dansereau y Navaéz Bouchanin, 1993). Según Page, este concepto “alude a aquellas ‘elecciones’ y prácticas —condicionadas por múltiples cuestiones materiales y simbólicas— relacionadas al acceso a la vivienda y al hábitat” (2019, p. 36). Estas *decisiones* se encuentran contenidas y derivadas del sistema social, y constituyen escenarios, modos de pensar y actuar legitimados y transformados en las relaciones sociales, y se vinculan constantemente con la producción y reproducción de las condiciones de existencia (Di Virgilio, 2007).

Esto se debe a que las estrategias habitacionales forman parte de un concepto más amplio denominado Estrategias de Reproducción Social (ERS). Las ERS constituyen un agrupamiento de prácticas diversas, por medio de las cuales las familias tienden, de manera inconsciente o consciente, a aumentar o conservar su patrimonio. En este marco, se encuentran condicionadas por el grado de disponibilidad de los distintos capitales;¹ al ser su desigual distribución uno de los principios explicativos de la práctica social (Bourdieu, 1988, 2002b; Gutiérrez, 2003).

Como parte integral de la ERS, las estrategias habitacionales también dependen del volumen de capitales que hay disponible para reproducir y, a su vez, están condicionadas por el *sistema de los instrumentos de reproducción*.² Es decir, por los mecanismos convencionales, como la política pública o el mercado inmobiliario, que amplían o reducen el universo de posibilidades que tienen las familias para acceder a la tierra y la vivienda (Di Virgilio, 2007; Gutiérrez, 2007).

De este modo, las estrategias habitacionales no solo consideran las coacciones estructurales y objetivas como la PSH, sino que también ponderan el margen de *decisión* que tienen las familias para reproducirse socialmente. Por tanto, rescatan la dimensión inventiva de las prácticas sociales y las respuestas activas que se llevan adelante para superar dichas coacciones (Bourdieu, 2002a; Fernández y Gutiérrez, 2023). En consecuencia, se le impone al científico una doble lectura de su objeto de estudio, ya que debe analizar las dimensiones objetivas y subjetivas de las estrategias (Capdevielle, 2011, 2012; Gutiérrez, 2002; Souza, 1996).

¹Un capital es el factor eficiente en un campo dado, como arma y como apuesta; permite a su poseedor ejercer un poder, una acción, y desenvolverse y reproducirse socialmente acorde a su posición. De este modo, en términos fundamentales, el valor de una especie de capital depende de la existencia de un juego, de un campo en el cual dicha posesión pueda utilizarse (Bourdieu, 2002b).

²Los *instrumentos de reproducción social* son los distintos mecanismos institucionalizados que constituyen las condiciones estructurales que posibilitan o imposibilitan objetivamente la reproducción y las prácticas sociales. En términos habitacionales, el mercado inmobiliario y la política de vivienda se erigen como los principales mecanismos (Gutiérrez, 2007).

Políticas de vivienda y ordenanzas municipales entre 1990 y 2010

La década de 1990 se caracterizó por un Estado que reguló a favor del mercado, con intervención mínima en la provisión de servicios y bienes públicos, y por medio del cual se presentaron radicales modificaciones en los esquemas de desempeño político (Ferrer, 2004; Heymann, 2000). Mediante la *Ley N° 24.130* se llevó a cabo la reforma del Estado, que estableció la descentralización de la política social, incluida la habitacional, y otorgó mayores responsabilidades a los subgobiernos provinciales (Vinocur y Halperin, 2004).

En este marco, la provincia de Río Negro atravesó problemas en torno a la planificación de programas de vivienda debido a la rigidez presupuestaria y el desfinanciamiento del Instituto de Planificación de Promoción de la Vivienda (IPPV). Si bien se crearon organismos crediticios como la Caja Hipotecaria Solidaria de Ayuda Rionegrina³ y el Fondo Provincial de la Vivienda,⁴ el sistema financiero no contrarrestó el retroceso de la política pública como mecanismo para acceder al suelo (Castellani y Schorr, 2004; Pittao, 2019).

En esta década, el municipio de SCB creó la Dirección de Tierras, pero supeditó su gestión a la relocalización de 600 familias en los proyectos conocidos como 2 de Abril y 34 Hectáreas, y a la regulación dominial de los barrios Villa Llanquihue e Inta (Guevara et al., 2018). En este contexto, la problemática habitacional empezó a evidenciarse, y los procesos de PSH se multiplicaron. A partir de tomas de tierras, se originaron barrios como Nueva Jamaica, Don Osco, Wangelen, 40 Viviendas y Vivero (Cravino et al., 2021).

Posteriormente, en la primera década del 2000, la estabilización macroeconómica permitió el mejoramiento de los indicadores sociales en todo el país. En términos de política pública, el gobierno nacional volvió a ejercer un rol más activo con la transferencia de recursos hacia la base financiera del Sistema Federal de Vivienda,⁵ y con la recentralización de la política de vivienda a través del Plan Federal de Vivienda 1 y 2. En ese sentido, “Los Programas Federal I y II (período 2004-2006 y 2007-2009,

³ Se creó mediante el expediente N° 686/92, como Sociedad del Estado, con los objetivos principales de promover la edificación, ampliación y mejora de las viviendas, y otorgar préstamos en materiales de construcción a los habitantes de la provincia (Pittao, 2019).

⁴ Se creó mediante la *Ley Provincial N° 2.927*, y establecía la escrituración mediante una hipoteca que se realizaba en nombre de los institutos de viviendas provinciales, y que dicha hipoteca se efectuaba sobre diferencia de lo ya abonado y el precio final de la vivienda.

⁵ Se creó mediante la *Ley Nacional N° 24.464*, con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna. A través de la recaudación del impuesto sobre los combustibles, se debía transferir a cada jurisdicción el monto correspondiente (Granero et al., 2018).

respectivamente) previeron la construcción de 400.000 viviendas a nivel nacional para el periodo de seis años” (Falú et al., 2015, p. 74).

Igualmente, en SCB se inició una primavera económica que revitalizó el sector turístico y la industria de la construcción, lo que generó un virtuoso contexto que dinamizó el mercado inmobiliario. Empero, el periodo de posconvertibilidad germinó las condiciones estructurales para que el problema del acceso a la tierra en la población local se agudice (Féliz, 2007; Varesi, 2012).

El Consejo Deliberante alertó de la situación e implementó una serie de instrumentos normativos. Entre ellos se destacan la creación del Banco de Tierras Municipal a través de la *Ordenanza 1594-cm-2006*; la creación del Consejo Social de Tierras y Viviendas a través de la *Ordenanza 1595-cm-2006*; la creación del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social a través de la *Ordenanza 1815-cm-2008*; y las declaraciones de Emergencia Habitacional a través de la *Ordenanzas 1825-cm-2008*, *1971-cm-2009*, *2165-cm-2011* y *2273-cm-2011*.

De acuerdo con Guevara y colaboradores (2018), la conflictividad en torno al hábitat recrudesció paradójicamente en un contexto de recuperación económica y de ingresos de la población local. A pesar de las ordenanzas municipales sancionadas, se observa que el Estado, en sus tres niveles de gobierno, no pudo garantizar la accesibilidad al suelo para gran parte la población en SCB.

Posconvertibilidad y dinámica del mercado inmobiliario

La salida de la convertibilidad en el año 2002 implicó el inicio de un nuevo modelo de acumulación; luego de que se derogó el tipo de cambio fijo y se devaluó la moneda nacional. Cabe destacar que un modelo de acumulación es un recorte espacio-temporal del proceso de reproducción ampliada del capital, y se identifica con relaciones sociales ligadas a tres núcleos constitutivos de políticas económicas, variables económicas y fracciones de clase, las cuales presentan regularidad en el período de estudio, y un orden de prelación que evidencia las características propias del modelo (Varesi, 2012). Si bien en el corto plazo los precios internos incrementaron y los ingresos reales disminuyeron, en el año 2003 la macroeconomía ya presentaba rasgos de competitividad, equilibrio en la balanza comercial y superávit fiscal (Féliz, 2007; Varesi, 2012).

A partir de allí, se consolidaron importantes transformaciones en la estructura económica argentina, con fases de acelerado crecimiento (entre 2003 y 2008, y 2010 y 2011) y periodos críticos (entre 2008 y 2009), que permitieron que el mercado laboral

se expanda, la pobreza se reduzca y la distribución del ingreso mejore (Kulfas, 2016). Si bien el despegue productivo se produjo mayormente en el sector del agro, favorecido por los precios internacionales de los *commodities*, el contexto también favoreció al rubro de la obra pública y la industria de la construcción (Mingo et al., 2013; Raspall Galli, 2015).

En SCB, la actividad turística, con gran preponderancia en la estructura productiva local, se revitalizó de igual manera. La reactivación del consumo interno y el tipo de cambio competitivo favorecieron la llegada de visitantes nacionales y extranjeros. Por ejemplo, en el año 2006 se concretó el arribo histórico de 800.000 turistas anuales, de acuerdo con los datos abiertos de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

Sin embargo, la dinámica del mercado inmobiliario presentó rasgos ambivalentes. La industria del turismo promovió la construcción de alojamientos destinados a la actividad y retroalimentó la demanda de suelo. Pero, a su vez, coadyuvó a la inflación de precios. Entre 2002 y 2005, el m² en dólares estadounidenses aumentó en promedio un 270 % y, entre 2005 y 2008, se incrementó nuevamente un 115 % (Guevara y Marigo, 2022; Medina, 2018).

En lo relativo a los regímenes de tenencia, los datos censales distinguen que en el año 2001 el 62 % de los hogares eran propietarios y, en el año 2010, retrocedían al 59 %. De igual manera, en el año 2001 los hogares inquilinos se estimaron en un 17 % y, en el año 2010, ascendían al 23 %. Es decir que, en este lapso de tiempo, los hogares propietarios disminuyeron y los hogares inquilinos aumentaron.

La salida del modelo de la convertibilidad sentó las bases para que se reactive el sector turístico y se dinamice la actividad inmobiliaria en SCB. En este proceso se acrecentaron los precios en el mercado de tierras y se desacoplaron de la evolución del salario medio de la población local. De esta manera, se configuró un escenario que condicionó aún más a los sectores sociales históricamente excluidos del derecho de habitar (Guevara et al., 2018).

En este contexto, la PSH proliferó y se posicionó como práctica alternativa para satisfacer las necesidades de vivienda. Durante estos años, la modalidad de toma de tierras dio origen a barrios como el Nahuel Hue I, Nahuel Hue II, Mari Mari, Malvinas Argentinas, La Mocciola y Sector de la Manzana 200 (Cravino et al., 2021). En esta generalidad histórica, es que se inscribe también el surgimiento del barrio 29 de Septiembre.

Acorde a las finalidades cognitivas del artículo, en estos dos últimos apartados se reconstruyeron las estructuras objetivas en las que se reprodujeron las estrategias habitacionales. Se analizó cómo el Estado y el mercado germinaron una exigua

accesibilidad al suelo urbano, y cómo emergieron diversos procesos de PSH en la posconvertibilidad.

En los apartados siguientes, se amplía y se complementan los factores objetivos, a partir de la reconstrucción de los recursos disponibles por las familias. Asimismo, se desagregan las construcciones subjetivas de las estrategias, a través de seis entrevistas realizadas a jefes de hogar. El criterio de selección se fundamenta en que justamente estas familias estuvieron implicadas en la etapa inicial de la toma de tierras en 29 de Septiembre.

Producción social del hábitat y estrategias habitacionales en 29 de Septiembre

El barrio 29 de Septiembre surgió en septiembre del año 2011 en la periferia de la extensión sur de la ciudad, a 6 km del casco céntrico, y se emplazó al pie de la ladera del Cerro Otto. El proceso de toma de tierras se inició de manera espontánea, con la llegada de tres familias que decidieron conjuntamente asentarse en la intersección entre la Ruta Nacional N° 40 y la Av. Crucero Gral. Belgrano.

En las primeras semanas el arribo de familias aumentó considerablemente y, en el mes de diciembre, ya eran más de 150 las que habían construido su vivienda. En términos generales, provenían de barrios aledaños como El Frutillar, Unión y 2 de Abril (ver [Figura 1](#)). La posterior organización colectiva se encargó de delimitar terrenos, realizar aperturas de calles y establecer los servicios de luz y agua.

Para profundizar en esta etapa inicial, se retoman las consideraciones de las estrategias habitacionales, que sugieren que las *decisiones* relacionadas con el acceso a la tierra están condicionadas por múltiples cuestiones materiales y simbólicas ([Page, 2019](#)). En esta línea, se prosigue con la reconstrucción de los volúmenes de recursos disponibles, y se avanza con la interpretación de los aspectos subjetivos de las familias.

De forma ampliatoria y complementaria, a través de las entrevistas, se sistematiza la disponibilidad de capitales habitacionales, educativos y laborales mencionados por los jefes de hogar. Se dilucidan así, los regímenes de tenencia, los niveles de escolarización alcanzados y los rubros laborales en los que se desempeñaban.

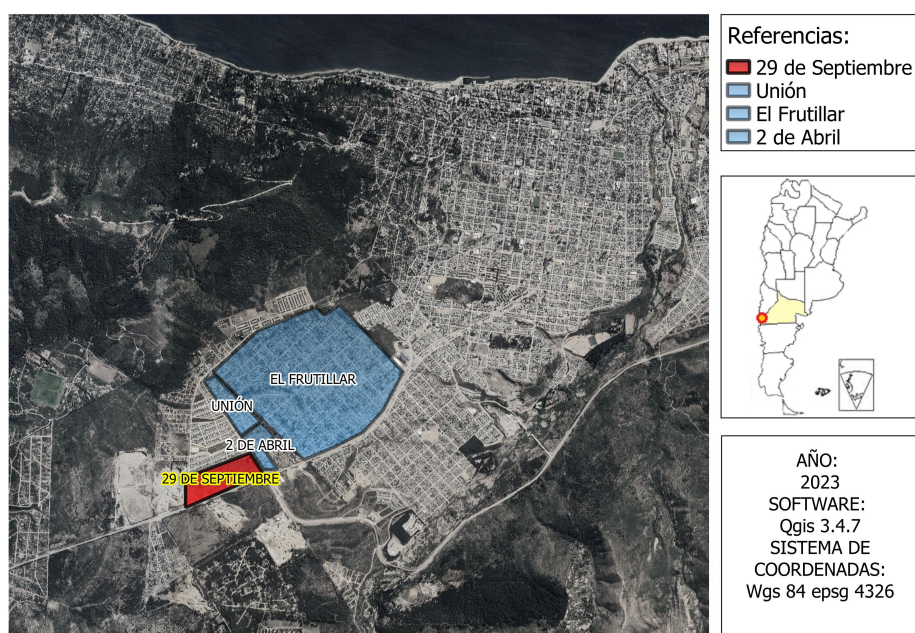


FIGURA 1. Localización de 29 de Septiembre.

Fuente: Elaboración propia.

TABLA 1. Disponibilidad de capitales.

Nombre (Edad)	Capital habitacional	Capital educativo	Capital laboral
Pablo (45 años)	Vivía solo, en el terreno del hermano. No tenía vivienda ni terreno propio.	Primario completo.	Se dedicaba al rubro de la construcción y la albañilería. Y realizaba trabajos de temporada invernal.
Roberto (39 años)	Vivía con la esposa en el terreno del padre. No tenía vivienda ni terreno propio.	Alcanzó hasta 5to. grado del primario.	Se dedicaba al rubro de la construcción y la albañilería.
Walter (43 años)	Vivía en una vivienda alquilada. No tenía casa ni terreno propio.	Primario completo y Tecnicatura en telecomunicaciones completa.	Se dedicaba al rubro de la construcción, la albañilería, y mantenimiento.
Sonia (49 años)	Vivía en una vivienda otorgada por el trabajo del marido. No tenía vivienda ni terreno propio.	Secundario completo y Tecnicatura en computación completa.	Se dedicaba al rubro de la gastronomía.
Milagros (55 años)	Vivía en una casa alquilada. Tenía un terreno en Lomas de Zamora, Buenos Aires.	Secundario completo. Profesorado de Educación Inicial completo.	Se dedicaba a la docencia en el nivel inicial.
Alicia (33 años)	Vivía en la casa de los suegros. No tenía vivienda ni terreno propio.	Alcanzó hasta el 3er año de la secundaria.	No poseía trabajo.

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas.

Disponibilidad de capitales

Acorde a la información relevada, se conformó la siguiente tabla (ver [Tabla 1](#)) en la que se sistematiza el grado de disponibilidad de los tres capitales mencionados.

De acuerdo con la [Tabla 1](#), se observa que cinco de seis familias no poseían terreno ni vivienda propia, y el alquiler o la vivienda prestada eran los regímenes de tenencia predominantes. Es decir, que no se registran propietarios, exceptuando a Milagros que era dueña de un terreno en Lomas de Zamora, provincia de Buenos Aires. La falta de tierra y vivienda en propiedad es transversal a todos los entrevistados. Se considera entonces, una nula disponibilidad de capital habitacional en el muestreo.

En cuanto al capital escolar, se constata que los tres jefes de hogar contaban únicamente con la escuela primaria completa y, las jefas de hogar habían finalizado estudios secundarios y terciarios. De esta manera, se puede argüir que la mitad de

los entrevistados poseían un capital escolar bajo, y la otra mitad un capital alto. Esta ambivalencia en los resultados da cuenta de que, independientemente del capital educativo disponible, la problemática de acceso al suelo alcanzó indistintamente a todos.

Con referencia al capital laboral, cinco de seis entrevistados disponían de un trabajo asalariado. Entre los jefes de hogar predominó el rubro de la construcción y la albañilería. Entre las jefas de hogar se mencionó la docencia y la gastronomía, exceptuando a Alicia que no poseía trabajo. Se registra así un amplio porcentaje de jefes de hogar inmersos en el mercado laboral, con respectivas remuneraciones mensuales o quincenales. El capital laboral en términos generales era alto, pero no garantizó la asequibilidad a través del mercado inmobiliario.

A partir de esta reconstrucción, se destacan tres cuestiones relevantes. En primer lugar, la falta de familias propietarias de un inmueble en SCB. En segundo lugar, la dispersión de capital educativo y la restricción transversal a la vivienda propia. Y, por último, la evidencia de que el salario no garantizaba el acceso a la tierra mediante los medios institucionalizados. A continuación, se desagregan las construcciones subjetivas de las familias, y también se expone el proceso colectivo de dotación de servicios, apertura de calles y delimitación de terrenos.

Prácticas y sentidos vividos

El análisis de las construcciones subjetivas se divide en dos partes. En primer lugar, se reconstruyen las experiencias vividas y las *decisiones* familiares para asentarse en 29 de Septiembre. Es decir, se indaga en aquellos esquemas de pensamiento que motivaron a reproducir las estrategias habitacionales que derivaron en la toma de tierras. En segundo lugar, se desarrollan las estrategias colectivas que impulsaron la delimitación de terrenos, la apertura de calles y el suministro de servicios básicos.

Con relación a los aspectos subjetivos de las *decisiones*, entre los entrevistados cobra relevancia el momento del ciclo vital familiar. Un concepto que hace referencia al aumento o disminución de integrantes de la familia, como así también a las etapas que se caracterizan por las edades o las trayectorias educativas y laborales de sus miembros. De este modo, es necesario tener en cuenta la evolución socio biológica de la familia por la cual están atravesando, ya que diferentes ciclos vitales producen de manera diferente las estrategias de reproducción (Gutiérrez, 2005). Se mencionan nacimientos de hijos, rupturas matrimoniales, o conformaciones de nuevas relaciones afectivas que produjeron las urgencias para construir una vivienda en 29 de Septiembre.

Yo fui mamá, con mi pareja habíamos tenido un hijo. Y ya no quería vivir con mi suegra, necesitaba un lugar para que pueda vivir mi hijo. (...) Ya no podíamos vivir en lo de mi mamá, el lugar se hacía muy chico para nosotros. *(Entrevista a Alicia, 28 de octubre de 2022)*

Me vine a este barrio porque me casé, y tuve a mi segundo hijo, por lo que necesitaba un lugar donde vivir. Quería construir en el terreno de mi papá, pero Pablo me comentó de la toma. Decían que este terreno era para otra persona, pero no aparecía nunca, así que aproveché y me vine, porque necesitábamos urgente una casa. *(Entrevista a Roberto, 26 de agosto de 2022)*

Yo me había separado dos años atrás, y ese tiempo viví en el terreno de mi hermano. Me junté con otra pareja, que fue la que me comentó del barrio. Yo estaba prácticamente solo, así que vine. Ya estaban delimitando las parcelas y empecé a construir mi vivienda acá. Comprar algo para mí era imposible. *(Entrevista a Pablo, 25 de agosto de 2022)*

Además del momento del ciclo vital familiar atravesado, las opiniones en torno a los medios institucionalizados son de descontento generalizado. Se expresan reproches a la dolarización de precios inmobiliarios y también hacia el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social.⁶

Bariloche está privatizado. Hay tierras, pero las venden, pero no a gente como nosotros. Esperan que pase esto, y la gente viene y aprovecha a quedarse con un terreno. Si esto sigue así, dentro de poco va a haber otra toma, porque lo habitacional es urgente. Tampoco se consigue alquiler, son carísimos, si no tenés un buen trabajo, ¿cómo haces? *(Entrevista a Alicia, 28 de octubre de 2022)*

En Bariloche dolarizaron hace ya más de diez años los precios. Eso hizo que aumenten de golpe. Así es muy difícil para la gente. No alcanza, ¿cómo hacés para pagar? Camino al aeropuerto hay un montón de tierra. Falta involucramiento, un estudio, porque esto lo padece mucha gente. *(Entrevista a Milagros, 1 de septiembre de 2022)*

Fuimos al Instituto de Tierras y Viviendas, pero decían que estaban agotados los cupos. Tampoco nos llamaban. Hasta el día de hoy sigo esperando. Cuando nos juntamos con mi marido fuimos a preguntar. Ahí no teníamos hijos, pensamos que era eso, pero después tuvimos uno y tampoco nos llamaban. *(Entrevista a Alicia, 28 de octubre de 2022)*

Yo nunca pude acceder a un plan de vivienda. Nunca me dieron prioridad. Fui a Tierras y Viviendas, pero ahí dan muchas trabas, nunca una solución. A mi hermano lo inscribieron, por ejemplo, hace más de diez años ya, y nunca lo han llamado. Yo por eso busqué tener lo propio, ya no podía esperar mucho más. *(Entrevista a Pablo, 25 de agosto de 2022)*

Con referencia a las posteriores estrategias colectivas, se destacan diversas cuestiones. En principio, se dilucida la espontaneidad inicial de solo tres familias, que decidieron asentarse en esta localización. Según lo expresado, en ningún momento se propusieron conformar un nuevo barrio o que esta toma de tierras proliferara.

⁶ Es un instituto con autarquía administrativa, económica y financiera de la Municipalidad de SCB, encargado de la aplicación de las políticas sobre hábitat.

Llegamos y sabíamos que nos podían sacar, ya había una casa demolida, no sé de quién. Me acompañaron dos familias conocidas, amigas, nos conocimos en la iglesia. Fue un sábado a las 7 a. m., pusimos una casilla prefabricada, como para asentarnos rápido. Y para el domingo, éramos más de cincuenta familias. La gente pasaba y preguntaba si era una toma. ¿Y qué le íbamos a decir? ¿Que no? Con estas dos familias arrancamos todo, y Sonia, que tenía más carácter y pudo ponerse al frente. *(Entrevista a Alicia, 28 de octubre de 2022)*

Yo no tenía nada propio, y me vine, acá no había un alambrado, ni un cartel. No queríamos hacer un barrio, pero nos encontramos con una realidad de que sí lo estábamos formando. (...) Había días en que llegaban treinta familias, y me veían a mí. Había que organizar todo, el lote va acá, la calle acá, este es el límite. *(Entrevista a Sonia, 25 de octubre de 2022)*

En la medida en que el número de familias iba creciendo, la delimitación de parcelas y la apertura de calles requirieron de una organización colectiva.

La delimitación de las calles fue a ojo inicialmente, y tratábamos de que entren diez lotes por manzana. Pero después se desvirtuó, una casa allá y la otra acá. (...) Alquilamos también una retro, y para eso juntamos plata, \$ 250 por vecino. Después \$ 2.500 por vecino para alquilar una más grande. Y así quedó el barrio, con entradas y salidas por todas las calles. De esa manera hicimos la apertura de casi todas las calles. *(Entrevista a Sonia, 25 de octubre de 2022)*

Posteriormente, se llevó adelante la dotación de servicios. El suministro de luz se estableció con anexiones informales al tendido eléctrico de la Avenida Crucero General Belgrano (ver [Figura 2](#)).

La luz la sacamos de la Crucero, y hasta donde llegaban los cables. Lo hacíamos con cables de teléfono. Recién en 2017 un concejal se preocupó por nuestro estado. Después se incendió una casa, y ahí intervino la Cooperativa de Electricidad Bariloche. Nos colaboraron con cables y 18 tableros, con lo que se se alimentó a todo el barrio, pero no alcanzaba. Un electricista me dijo que con borneras podía alimentar más casas. Así que ahí se abasteció a todas las casas. Con los vecinos compramos postes y borneras, y eso sigue así hasta el día de hoy. *(Entrevista a Sonia, 25 de octubre de 2022)*

Con la luz, inicialmente se cruzaban los cables, era un peligro. Además, no podías ni prender una tele porque no daba la energía. Después eso mejoró, en donde posteamos con los vecinos para poner pilares y que quede más formal el servicio. *(Entrevista a Pablo, 25 de agosto de 2022)*

El establecimiento del agua se realizó con una conexión informal a un caño madre desde la cual se suministró a todo el barrio. Esto llevó diversas dificultades, ya que era complejo abastecer a los terrenos localizados en las cotas más elevadas, debido a la falta de presión.

En 2013 conseguimos los planos de la cañería principal que alimentaba al 2 de Abril, al Unión y al Frutillar. Así que buscamos, y juntamos plata entre los vecinos. Pinchamos



FIGURA 2. Conflicto por regularización de la luz.

Fuente: Diario Bariloche Opina web. Año 2016.

el caño madre y pusimos dos tiradas de manguera de 2.800 m. (*Entrevista a Sonia, 25 de octubre de 2022*)

Uno de los problemas, es que en verano escasea el agua. Sale muy poca. A veces dos gotas, por eso hay que llenar bien los tanques. Pero pareciera que es la ley del más fuerte, porque los que estamos más arriba no recibimos nada. Los de abajo cierran la llave de paso y dejan sin agua a los de arriba. Con esto hubo muchos problemas, porque había que decirles a algunos vecinos que no lo hagan. (*Entrevista a Walter, 27 de agosto de 2022*).

Por último, los entrevistados expresan reflexiones en relación con su experiencia de vivir en el barrio 29 de Septiembre. Se remarcan nuevamente las urgencias habitacionales que motivan a las tomas de tierras, pero también sobresalen aspectos positivos, como la creación de instituciones sociales y los rasgos de identidad barrial que se forjaron.

Del barrio me gusta todo, es mi casa, mi hogar. Me encanta verlo progresar. Se mejoró mucho. En el Centro Comunitario vino gente de México a visitarnos. Me gusta mucho. Nadie va por el mundo queriendo tomar tierras, pero es que la necesidad es muy grande. (*Entrevista a Milagros, 1 de septiembre 2022*)

Nosotros no usamos la violencia, vinimos y tomamos pacíficamente. No nos ayudó ninguna institución. La gente busca tener su vivienda, su familia, estar mejor. No quiere andar de acá para allá, andar alquilando veinte años. La tierra es de gente que tiene dinero. (*Entrevista a Roberto, 26 de agosto de 2022*)

El 29 se generó a fuerza de vecinos, hoy hay agrimensores, planos, pero fue todo un proceso. Pusimos nombres a las calles a votación. Hoy el cartero llega solo a la dirección del Centro Comunitario, porque es la única dirección. Pero tenemos una identidad, y eso es importante para nosotros. Hay nenes que nacieron acá, ¡y ya van a tercer grado! ¿En qué momento paso todo esto? Miro para atrás, y si tengo que volverlo a hacer, lo hago, ni lo pienso. (*Entrevista a Sonia, 25 de octubre de 2022*)

En líneas generales, los aspectos subjetivos de las estrategias habitacionales evidencian como el momento del ciclo vital familiar incidió notoriamente en las *decisiones* familiares de construir una vivienda en 29 de Septiembre (ver **Figura 3**). Asimismo, las opiniones en torno a la política pública y el mercado inmobiliario demuestran las dificultades que estas familias tenían para acceder al suelo por estos medios. Se resalta que la modalidad de tomas de tierras fue la única alternativa que permitió superar las urgencias habitacionales. Del mismo modo, la reconstrucción del proceso colectivo detalla la precariedad con la que se establecieron los servicios. Pero, a su vez, pondera la organización vecinal para llevar a cabo la delimitación de terrenos y la apertura de calles. Por último, se exhiben los aspectos positivos y las satisfacciones de vivir en este barrio.



FIGURA 3. Viviendas de 29 de Septiembre.

Fuente: Diario Río Negro web. Año 2020.

Conclusiones

En este trabajo se propuso responder a los interrogantes sobre cuáles fueron, y de qué manera se relacionaron los factores objetivos y subjetivos implícitos en el proceso de toma de tierras que dio origen al barrio 29 de Septiembre. De esta manera, la perspectiva de la PSH permitió reconstruir el estado de las ordenanzas municipales y la dinámica del mercado inmobiliario local. Y, a su vez, la noción de estrategias habitacionales permitió reconstruir el volumen de capitales disponibles y las decisiones que las familias tomaron para superar las coacciones externas.

En relación con las estructuras objetivas, se dio cuenta de que SCB atravesó una aguda problemática habitacional en la primera década del 2000. La estabilización de la economía nacional, y la revitalización del sector turístico en el periodo de posconvertibilidad, dinamizaron al mercado inmobiliario de modo tal que dificultó el acceso al suelo para la población local. A su vez, las deficiencias en las ordenanzas municipales configuraron un escenario para que la PSH proliferara y satisficiera las necesidades de tierra y vivienda.

En lo relativo a la disponibilidad de recursos, se dilucidó la inexistencia transversal de propietarios entre los entrevistados, con una gran mayoría inserta en el mercado de trabajo. De este modo, se observa que fueron, en parte, sectores que disponían de capital laboral los que reprodujeron la lógica de la necesidad.

En torno a las construcciones subjetivas de las estrategias habitacionales, se denotan los condicionantes del momento del ciclo vital familiar en las decisiones. Las modificaciones de integrantes en las familias agudizaron las necesidades de disponer de un terreno, y se posicionaron como aspecto relevante para comprender la reproducción de la toma de tierras. Asimismo, las opiniones respecto al Estado y el mercado elucidan las exiguas posibilidades que tenían los jefes de hogar para resolver su accesibilidad al hábitat por estos medios.

A través de las experiencias vividas, se pudo reconstruir el proceso colectivo inicial que fue consolidando la infraestructura urbana. Se distinguió la precariedad con la que se establecieron los servicios, y también los aspectos positivos que se consideran de 29 de Septiembre. Entre ellos, la identidad barrial y las instituciones sociales construidas.

Finalmente, la reproducción de esta toma de tierras se explica objetivamente por el contexto inmobiliario y de ordenanzas municipales en el periodo de posconvertibilidad; y por el volumen de recursos disponibles de las familias. A su vez, se comprende subjetivamente por las urgencias habitacionales condicionadas por el momento del ciclo vital familiar, y por las opiniones en torno a las coacciones de los medios institucionalizados.

Declaración de contribuciones de autoría (CRediT)

Chicaval: Conceptualización (Conceptualization); Curación de datos (Data curation); Análisis formal (Formal Analysis); Investigación (Investigation); Metodología (Methodology); Administración de proyecto (Project administration); Software (Software); Supervisión (Supervision); Redacción - preparación del borrador original (Writing – original draft); Redacción - revisión y edición (Writing – review & editing).

Agradecimientos

Agradecer a los hogares que me permitieron entrevistarlos y me dieron a conocer sus prácticas objetivas y simbólicas en torno a las estrategias habitacionales que reprodujeron en “29 de septiembre”.

Referencias bibliográficas

- Abalerón, C. A. (2009). Diferencias y desigualdades socioterritoriales en la Patagonia Norte de Argentina. *Lider: Revista labor interdisciplinaria de desarrollo regional*, 11(15), 179-208.
- Bourdieu, P. (1988). *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*. Taurus.
- Bourdieu, P. (2002a). Estrategias de reproducción y modos de dominación. *Colección pedagógica universitaria*, 37-38, 1-21.
- Bourdieu, P. (2002b). *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto* (M. del C. Ruiz de Elvira, Trad.). Taurus.
- Capdevielle, J. M. (2011). El concepto de habitus: “con Bordieu y contra Bordieu”. *Anduli: Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 10, 31-46.
- Capdevielle, J. M. (2012). La sociología figuracional de Norbert Elías y el Estructuralismo Genético de Pierre Bourdieu: encuentros y desencuentros. *Aposta. Revista de Ciencias Sociales*, 52, 1-23.
- Castellani, A. y Schorr, M. (2004). Argentina: convertibilidad, crisis de acumulación y disputas en el interior del bloque de poder económico. *Cuadernos del Cendes*, 21(57), 55-82.
- Colino, E., Civitaresi, H. M., Medina, V. D. y Cavanagh, E. (2018). *Bariloche, planteamiento urbano, turismo y transformaciones espaciales de una ciudad intermedia*.
- Cravino, M. C., Riquelme, B. H., Lazo Corvalán, A. y Oyarse Ortuya, F. (2021). La ciudad de San Carlos de Bariloche (Argentina): entre la atracción turística y la exclusión urbana. En *El turismo en el desarrollo de las ciudades. Reflexiones desde el contexto latinoamericano*. RIL editores.

- Dansereau, F. y Navaéz Bouchanin, E. F. (1993). *Les stratégies familiales et résidentielles à Rabat-Salé. Villes et Développement*. Groupe Interuniversitaire de Montréal.
- Denzin, N. K. (1970). *Sociological Methods: a Source Book*. Aldine Publishing Company.
- Di Virgilio, M. M. (2007). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires* [Tesis para obtener título de doctorado en Ciencias Sociales]. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- Falú, A., Marengo, C., Monayar, V. y Elorza, L. A. (2015). La política habitacional del Programa Federal de Construcción de Viviendas: su implementación en la Ciudad de Córdoba. *Vivienda y Ciudad*, 2, 97-104.
- Féliz, M. (2007). ¿Tiempos de cambio? Contradicciones y conflictos en la política económica de la posconvertibilidad. En R. Boyer & J. C. Neffa (Eds.), *Salidas de crisis y estrategias alternativas de desarrollo: La experiencia argentina* (pp. 319-352). Institut CDC pour la Recherche; CEILPIETTE/CONICET; Editorial Miño y Dávila.
- Fernández, G. y Gutiérrez, A. B. (2023). Estrategias habitacionales de familias pobres cordobesas en la década de 1990. *Vivienda Y Ciudad*, 10, 20-39.
- Ferrer, A. (2004). *La economía argentina. Desde sus orígenes hasta principios del siglo XXI*. Fondo de Cultura Económica.
- Granero, R. G., Barreda, M. P. y Bercovich, F. (2018). *La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda* (Documento de trabajo N.º 181). CIPPEC. Programa de Ciudades, Área de desarrollo económico.
- Guevara, T. A. (2012). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires (1996-2011)* [Tesis para optar al título de Doctor en Ciencias Sociales]. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- Guevara, T. A. y Marigo, P. (2022). Acceso al suelo durante la posconvertibilidad: un análisis sobre las políticas públicas en San Carlos de Bariloche (2003-2015). *Informe Científico Técnico UNPA*, 14(1), 90-110.
- Guevara, T. A., Marigo, P. y Wallace, J. (2018). Integración urbana y políticas públicas: el caso del registro nacional de barrios populares de Argentina: Decreto N° 358/2017. *Oculum Ensaíos*, 15(3), 455-473. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v15n3a4183>
- Gutiérrez, A. B. (2002). Análisis y acción: nota sobre Pierre Bourdieu. *RUNA: archivo para la ciencia del hombre*, 23(1), 45-59.
- Gutiérrez, A. B. (2003). Con Marx y contra Marx: el materialismo en Pierre Bourdieu. *Revista Complutense de Educación*, 14(2), 453-482.
- Gutiérrez, A. B. (2005). *Las prácticas sociales: una introducción a Pierre Bourdieu*. Ferreyra Editor.
- Gutiérrez, A. B. (2007). Herramientas teórico-metodológicas de un análisis relacional para los estudios de la pobreza. *Ciencia, docencia y tecnología*, 35, 15-33.
- Heymann, D. (2000). Políticas de reforma y comportamiento macroeconómico: la Argentina en los noventa. *CEPAL*, 61.

- Kulfas, M. (2016). *Los tres kirchnerismos. Una historia de la economía argentina. 2003-2015*. Siglo XXI Editores.
- Marradi, A., Archenti N y Piovani, J. (2007). *Metodología de las Ciencias Sociales*. Emecé.
- Medina, V. D. (2018). Dinámica inmobiliaria y acceso al suelo urbano en San Carlos de Bariloche. *Revista Urbano*, 37, 54-67.
- Mingo, G., Sarrot, E., Sione, C. y Luque, T. (2013). Los indicadores de coyuntura laboral en el sector de la construcción en el marco de la crisis económica internacional y las políticas contra cíclicas en Argentina. *11º Congreso Nacional de Estudios del Trabajo en discusión, avances y temas pendientes*.
- Page, L. (2019). *Trayectorias, estrategias y sentidos del habitar. Acercamiento etnográfico a un barrio cerrado en la ciudad de Río Ceballos, Córdoba, Argentina*. Facultad de Filosofía y Humanidades. Universidad Nacional de Córdoba.
- Pírez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Revista Ciudades*, 28.
- Pittao, V. L. (2019). *¿Cuáles son las características principales de las políticas de vivienda y qué modelos de gestión han sido implementados en la provincia de Río Negro?* [Tesis de grado de Licenciatura en Administración Pública. Universidad Nacional del Comahue. Centro Universitario Regional Zona Atlántica]. <https://rdi.uncoma.edu.ar/bitstream/handle/uncomaid/15223/TESIS%20PITTAO%20VANESA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Raspall Galli, T. F. (2015). La vivienda como inversión: el desarrollo inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires en la posconvertibilidad. *Ciencias Sociales*, 87, 26-31.
- Souza, A. A. (1996). El constructivismo estructuralista. La teoría de las clases sociales de Pierre Bourdieu. *Revista Española de investigaciones Sociológicas*, 75, 145-172.
- Varesi, G. A. (2012). *La configuración del modelo postconvertibilidad: políticas económicas y fracciones de clase en Argentina, 2002-2007*. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata.
- Vinocur, P. y Halperin, L. (2004). *Pobreza y políticas sociales en Argentina de los años noventa* (Documentos de trabajo N.º 85). CEPAL.
- Vio, M., Morales, B., Rodríguez, M. C., Mendoza, M., Procipez, V., Ostuni, M. y Virgilio, M. M. (2007). *Producción Social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*. Instituto de Investigación Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales.