

**Instituto de Investigaciones Gino Germani**  
**VI Jornadas de Jóvenes Investigadores**  
**10, 11 y 12 de noviembre de 2011**

Belén Demoy<sup>1</sup>

Nicolás Ferme<sup>2</sup>

Tomás Raspall<sup>3</sup>

M. Florencia Rodríguez<sup>4</sup>

Eje problemático N° 6: Espacio social. Tiempo. Territorio

**Entre la organización y la desorganización.**

**La administración consorcial en el Conjunto Urbano Soldati**

En este trabajo nos proponemos analizar los procesos de organización social que surgen en torno al mantenimiento y sustentabilidad del hábitat en el Conjunto Urbano Soldati.

Cierta literatura reconoce que gran parte de las problemáticas respecto del mantenimiento del Conjunto Soldati pueden rastrearse en las disposiciones formales que dieron origen a un conjunto urbano-arquitectónico integrado por la modalidad del consorcio único orientado a las 3.200 unidades habitacionales.

Si bien reconocemos la importancia de los marcos formales de las unidades de gestión y administración, consideramos que esas líneas de análisis no son suficientes para rastrear los procesos de organización que se gestan en el interior de los edificios y en el barrio, puesto que los habitantes del conjunto construyen cotidianamente prácticas organizativas propias con características diferentes a las planteadas formalmente.

El presente trabajo tiene por objetivo analizar, de manera exploratoria, las formas organizativas que los habitantes del Conjunto asumen para hacer frente a la problemática habitacional, y en qué medida estas prácticas colectivas se acercan o alejan de los marcos normativos dispuestos por el poder estatal. Para ello, se enfatizará en las dinámicas organizativas y en sus obstáculos en torno al tratamiento de los edificios y espacios comunes del barrio.

---

<sup>1</sup> Lic. en Trabajo Social (IIGG-FSOC-UBA). [belendemoy@gmail.com](mailto:belendemoy@gmail.com)

<sup>2</sup> Lic. en Ciencias Políticas (IIGG-FSOC-UBA). [nico\\_ferme@hotmail.com](mailto:nico_ferme@hotmail.com)

<sup>3</sup> Lic. en Ciencias Políticas (IIGG-FSOC-UBA). Becario doctoral CONICET (IIGG-FSOC-UBA). [traspall@hotmail.com](mailto:traspall@hotmail.com)

<sup>4</sup> Lic. en Sociología. Magíster en Políticas Sociales. Becaria doctoral CONICET (IIGG-FSOC-UBA). [mafloro@hotmail.com](mailto:mafloro@hotmail.com)

## **Introducción**

El Conjunto Urbano Soldati es un proyecto urbanístico orientado a proveer el acceso al hábitat a diversos sectores de la sociedad. Licitado en 1971, su construcción tuvo lugar en el barrio de Villa Soldati, sobre un predio de 19 hectáreas, delimitado por las calles Mariano Acosta, Av. Roca, Chilavert y Av. Lacarra.

El proyecto buscaba reproducir un clima urbano, mediante la combinación de densidades y de escalas que no rompieran el tejido de la ciudad, dando una sensación de continuidad e incorporando zonas comerciales y equipamientos colectivos. El resultado fue un complejo habitacional de 3.200 viviendas que mezclaba dos tipologías: una de tiras bajas (de hasta cuatro pisos) y otra de edificios altos.

Ahora bien, interesa señalar que el Complejo Urbano Soldati no sólo implicó la edificación de viviendas como una forma de atender el déficit habitacional, sino también la existencia de una organización consorcial a los fines de lograr el mantenimiento del lugar.

Esta forma de organización consorcial se sustenta en la Ley 13.512/48, del Régimen de Propiedad Horizontal, que da existencia legal a la conformación de consorcios determinando cuáles son los derechos y obligaciones de los copropietarios integrantes. No obstante, esta modalidad surge en muchos casos, como una forma de organización novedosa, ajena a las trayectorias e intereses de los habitantes.

El objetivo de este trabajo consiste en analizar las características que asume esta modalidad de organización consorcial, y en qué medida las prácticas colectivas que los habitantes realizan se acercan o alejan de los marcos normativos dispuestos por el poder estatal.

La metodología empleada fue la realización de entrevistas semi - estructuradas con residentes del Conjunto Habitacional Soldati que desempeñaran tareas de administración al interior de los edificios y la utilización de técnicas de observación participante desde 2009 en las asambleas de consorcio. En esta primera etapa exploratorio este trabajo se concentró en el Nudo 7 y en el Sector Bajo 32, sin embargo aspiramos a extender el relevamiento a otras áreas buscando trabajar con entrevistas por saturación.

El trabajo se estructura en tres partes. En primer lugar, se realiza un recorrido histórico acerca del surgimiento del Complejo Urbano Soldati, sus características e intervención estatal. En segundo lugar, se analiza el proceso de organización consorcial, tomando en cuenta los procedimientos normativos que dan lugar a esta práctica colectiva y las prácticas concretas que efectúan los habitantes ante las problemáticas existentes en el nivel de edificios. En tercer

lugar, se describen los procesos organizativos a nivel barrial tomando en cuenta el tratamiento y las estrategias colectivas que los residentes construyen en torno a los espacios comunes y la relación que existe o no con lo establecido a nivel formal. Por último, se desarrollan las reflexiones finales.

### **El Complejo Urbano Soldati: una mirada sobre su historia**

El Conjunto Urbano Soldati<sup>5</sup> se emplaza en el barrio de Villa Soldati localizado en la zona sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires. El surgimiento de Villa Soldati se remonta al año 1908, cuando José Soldati decidió -en un marco de rápido crecimiento de la ciudad- lotear tierras de su propiedad situadas en lo que en ese entonces era la periferia de la ciudad. (Ferrera, s/f). Los primeros habitantes de Villa Soldati fueron trabajadores inmigrantes, provenientes fundamentalmente de Italia, España y Armenia, que intentaban salir de los conventillos céntricos a partir de la compra de lotes económicos en mensualidades. Ubicados en una zona baja e inundable, estos pobladores se encargaron por sí mismos de la elevación de los terrenos y de la autoconstrucción de sus viviendas (Ferrera, s/f).

Villa Soldati siempre fue un barrio popular, de casas bajas, rezagado en materia de infraestructura y servicios. En 1936 se instaló en el límite sur del barrio un importante vaciadero municipal de basura -conocido como La Quema- que cambió notablemente la fisonomía del barrio y la calidad de vida de los vecinos. Por un lado, en los alrededores de La Quema, se fue asentando un creciente número de pobladores que subsistían de la venta de materiales obtenidos de la basura, y cuyos ranchos y casillas dieron origen a las primeras villas del barrio (Suárez, 1998). Por otra parte, los impactos ambientales del vaciadero municipal se manifestaban en la cantidad de moscas y en los malos olores con los que los vecinos estaban obligados a convivir, y que fueron centro de numerosos reclamos por parte de los habitantes del barrio, hasta su cierre en 1978 (Cosacov, Perelman, Ramos, Rodríguez; 2008).

---

<sup>5</sup> Generalmente los conjuntos habitacionales son un diseño urbano-arquitectónico preconcebido, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guardan características particulares, entre ellas: a) son espacios que, delimitados o no a través de barreras físicas, se diferencian de los espacios continuos puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes con respecto a su entorno, en este sentido, se identifican a sí mismos como diferentes del resto; b) contienen un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo, no cualitativo porque permiten -en algunos casos- transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y a la heterogeneidad de la gente que los ocupa; c) ofrecen una o varias tipologías de vivienda que se repiten para uno u otro grupo doméstico, y d) cuentan con espacios colectivos con un uso definido con anterioridad (donde caminar, donde estacionar los vehículos, donde realizar las compras, donde jugar) (Duhau, Mogrovejo y Salazar, 1994, citado en Giglia, 1996).

En este barrio, sobre un predio de 19 hectáreas perteneciente a la Municipalidad de Buenos Aires y cedido al gobierno nacional, se levantó el Conjunto Urbano Soldati delimitado por las avenidas Mariano Acosta, Coronel Roca, Lacarra y Rodrigo de Triana.

Si bien su construcción finalizó en 1979, el proceso de edificación atravesó gobiernos civiles y militares. Concretamente, su origen se vincula al Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) de 1967, cuyo soporte legal era la Ley Nacional 17.605. Este programa se formuló luego de las inundaciones que afectaron especialmente a la población de las villas ubicadas en las zonas bajas de las cuencas de los ríos Reconquista y Matanza del área metropolitana (Blaustein, 2006).

El PEVE era un programa complejo, que implicaba la articulación de un conjunto de administraciones y organismos públicos municipales, nacionales e incluso internacionales, a partir del trabajo del coordinador general de planes especiales del Ministerio de Bienestar Social. El PEVE no se proponía solamente responder al déficit habitacional, sino que buscaba constituir una respuesta en términos de “bienestar social” que operara simultáneamente en el orden político, cultural y social. Se pretendía la integración social de la población villera a partir de mejores niveles de sanidad, educación y asistencia (Yujnovsky, 1984). Mediante la relocalización de la población villera en conjuntos urbanos se procuraba la adaptación de la población oriunda de asentamientos marginales a la vida urbana, confiando en la planificación urbana como instrumento de control y transformación de las pautas de vida de la población (Girola, 2008).

La construcción de los Conjuntos se realizaba a través del mecanismo de licitación de diseño y construcción de viviendas con precio tope, en el que resultaba ganador el mejor proyecto por el precio fijado.

En el caso del Conjunto Urbano Soldati, el terreno fue dividido en siete predios que se concursaron separadamente. Así, resultó ganador el Estudio STAFF, que ya había ganado otros concursos del PEVE, en asociación con la Constructora Conjunto Soldati SA. El estudio presentó siete proyectos que tomaban al predio como una unidad, bajo ideas totalizantes e integradoras, que buscaban dar continuidad a la trama urbana.

El Estudio STAFF, integrado por los arquitectos Jorge Goldemberg, Teresa Bielus y Olga Wainsten Krasuk, se propuso desde sus inicios desarrollar una arquitectura que supere el diseño de objetos arquitectónicos aislados, acompañando el trabajo de diseño con la reflexión teórica sobre la ciudad en su conjunto. Estos arquitectos consideraban que la solución para la integración de los grupos marginales pasaba por su urbanización, entendida como la creación de hábitos y una mentalidad específicamente urbana. Asimismo planteaban que “una

urbanización efectiva puede dar al migrante acceso al grado de conciencia necesario para advertir las contradicciones de la sociedad global, convirtiéndose en fuente de posiciones reivindicatorias” (Waisman, 1973: 25).

Por ello el proyecto buscaba reproducir un clima urbano, mediante la combinación de densidades y de escalas que no rompieran el tejido de la ciudad, dando una sensación de continuidad e incorporando zonas comerciales y equipamientos colectivos. El resultado fue un complejo habitacional de 3.200 viviendas que mezclaba dos tipologías. Una de tiras bajas, de hasta cuatro pisos, que comprende 1400 unidades, y otra de edificios altos, de hasta quince pisos, que albergan 1800 departamentos. La combinación de alturas buscaba justamente contribuir al clima urbano, a partir de generar una silueta de ciudad que evitara los perfiles chatos de un barrio suburbano.

De esta manera, se desarrolló una trama en tres niveles. Un nivel vehicular de recorridos troncales organizadores, que reconstruyen la idea de calle y con ella la de carácter urbano. Un nivel de recorridos libres por la trama peatonal multidireccional. Un nivel múltiple, de escaleras y puentes que van unificando los distintos cuerpos de la edificación, al tiempo que construyen la idea de conjunto.

Para contrarrestar la anomia<sup>6</sup> que suele estar asociada a la masificación, tipificación y serialización de las viviendas en los grandes conjuntos habitacionales, el proyecto proponía la introducción de nudos que agrupan edificios distinguibles por sus formas, volúmenes y colores predominantes. Se intentó manejar la escala de modo de evitar monumentalismos y repeticiones mecánicas que contribuyeran al sentimiento de extrañamiento de los habitantes (Waisman, 1973).

El complejo se fue construyendo por etapas. Las primeras viviendas se entregaron en el año 1974 y las últimas tras la finalización de las obras en 1979. Los destinatarios de las mismas constituyeron un conjunto heterogéneo: erradicados de villas de emergencia, afectados por el ensanche de la Avenida 9 de Julio y demanda libre.

## **La distancia entre lo organizativo formal y la organización práctica**

---

<sup>6</sup> Existe en la literatura de la época una aceptación plena de la correlación entre el diseño arquitectónico y físico espacial, las pautas de vida social y comunitaria, y las patologías sociales (Schteingart y Graizbord, 1998). En efecto, se pensaba que unos de los orígenes de la anomia social estaba dado por la estandarización y homogeneización de las viviendas y sus entornos dentro de los conjuntos habitacionales de vivienda social, lo que llevó a procesos de experimentación en las morfologías, con el propósito de producir entornos más habitables.

El Complejo Urbano Soldati implicó no sólo la conformación de un tipo de edificación urbana -orientada a posibilitar a algunos sectores el acceso al hábitat- sino también la existencia de una forma de organización para los vecinos allí residentes, bajo la modalidad consorcial.

### Los aspectos normativos de la organización consorcial

Esta forma de organización consorcial se sustenta en la Ley 13.512/48, del Régimen de Propiedad Horizontal, centrado en la redacción de un reglamento de co-propiedad que promueva: 1) la designación de un representante de los propietarios a los fines de administrar los bienes comunes y proveer la recaudación de los fondos para ese fin; 2) determinar las bases de remuneración del representante y los mecanismos de su remoción; 3) la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes; 4) la manera de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones. En otras palabras, esta ley se encarga de regular el funcionamiento de los consorcios determinando cuáles son los derechos y obligaciones que afectan a los titulares de dominio como integrantes.

El consorcio funciona así como una comunidad de “soberanía limitada” en tanto que está regulada por las normativas que establecen la Ley 13.512 y el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio, a la vez que posee su propio Reglamento de Copropiedad y Administración, en el cual se detallan los derechos y obligaciones correspondientes a cada consorcio en particular. Asimismo, todos los temas que no están formalmente estipulados en la Ley 13.512 se resuelven en asamblea, a través de la cual los consorcistas pueden redactar un Reglamento Interno de competencia local, no legal, referido fundamentalmente a detalles de la convivencia sin contradecir la Ley ni el reglamento.

En este marco, el consorcio se compone, de esta manera, de tres órganos fundamentales: el Administrador, el Consejo de Administración y la Asamblea. El administrador es el mandatario del consorcio, el representante legal frente a los copropietarios y entidades externas. Puede ser un vecino o una persona externa ya sea rentado o no, cuyas responsabilidades se basan en recaudar las expensas y pagar los servicios, convocar a asamblea, y llevar los libros del consorcio (libro de actas, libro de caja). Por su parte, el consejo de administración es el órgano encargado de controlar y fiscalizar al administrador, funcionando como nexo entre éste y los vecinos. Por último, la asamblea es la máxima

autoridad del consorcio. Sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio para todos los copropietarios y ocupantes de las unidades, para el administrador y el consejo de administración. Cada reglamento de copropiedad estipula los modos de convocatoria, quórum y mayorías necesarias para la decisión con respecto a diferentes temas. Concretamente, existen dos tipos de asambleas: la ordinaria, que debe realizarse obligatoriamente una vez por año para revisar los gastos y presentar el presupuesto próximo, y la extraordinaria, que se convoca para temas puntuales.

Así, esta estructura normativa delimita y describe las obligaciones que los copropietarios deben tener con respecto al consorcio: el cumplimiento de las normas de convivencia y el pago de gastos comunes. En este contexto, la conformación del consorcio es un hecho consumado a priori -al momento de entregar la llave-, y como tal, se constituye en una exigencia a cumplir por parte de los habitantes del Complejo Soldati a los fines de impulsar una correcta administración y mantenimiento del lugar. De esta manera, se responsabiliza a los vecinos de la permanencia y buen funcionamiento de esa organización como también del alcance que puedan tener para hacer frente a sus problemáticas habitacionales.

#### Alcances y limitaciones de la organización consorcial...

Si bien el marco legal brinda un esquema organizacional dispuesto a facilitar la sustentabilidad del hábitat, sostenemos que en el Complejo Soldati esta modalidad conformada a priori presenta grandes dificultades para que pueda funcionar. El Reglamento de Copropiedad y Administración del Conjunto Soldati reconoce legalmente un sólo consorcio general conformado por la totalidad del Complejo, es decir, por las 3.200 unidades funcionales que lo integran, situación que imposibilita el desarrollo de asambleas de tal magnitud y las correspondientes toma de decisiones. No obstante, interesa señalar que el mismo Reglamento expresa la existencia de un Consejo de Administración Sectorial, integrativo del Consejo de Administración General, conformado por los edificios o sectores que componen el consorcio. Esto provoca tres niveles superpuestos de administración: el general (legal), el sectorial (nudo o sector) y el consorcio individual del edificio.

Así, la descentralización facilitaría la organización cotidiana al centrarse en los problemas que acontecen a nivel de edificio, no obstante pudimos observar que incluso en este nivel micro, las prácticas consorciales presentan un alto nivel de conflictividad. Afrontar los gastos del edificio es una de las dificultades que se presenta, ya que se requiere de un nivel

económico que no todos los vecinos poseen. Esta imposibilidad de recaudar los montos de las expensas lleva a que los consorcios no puedan enfrentar operativamente las pequeñas cosas que hacen a la cohabitación diaria: la organización de la limpieza, iluminación, funcionamiento de ascensores y los quehaceres del mantenimiento diario. Aunque varios vecinos plantean que los principales problemas de los edificios remiten a la mala calidad de la edificación y de los servicios (gas, agua), reconocen que el pago de expensas facilitaría evitar el alto nivel de deterioro y vulnerabilidad, sin embargo no todos asumen la responsabilidad de contribuir con el pago. Estas manifestaciones se acercan un poco al dilema de los *free riders* planteado por Duhau *et al* (1998), y que refiere a que los individuos aprovechan los bienes y servicios colectivos que existen en un conjunto habitacional sin cumplir la parte que le corresponde en torno a su creación y conservación.

Estas dificultades inciden directamente en el deterioro prematuro y generalizado del hábitat como también en los propios vínculos y lazos sociales entre vecinos. Al respecto, es posible observar discrepancias entre los habitantes que aportan a los gastos comunes y los que no, entre los que respetan normas de convivencia y los que no lo hacen, entre los que participan y los que no mostrarían ningún tipo de interés, entre los adjudicatarios originales y aquellos que usurparon la vivienda; así como ciertas manifestaciones de discriminación étnico-racial con motivo de las distintas nacionalidades que componen esta población.

Diferencias y desacuerdos que se visibilizan, luego, en la escasa participación que hay en la asamblea. Si bien las asambleas se expresan como máxima autoridad para la toma de decisiones, estas -muchas veces- no son concretadas por falta de quórum.

Cabe mencionar aquí que el Reglamento de Copropiedad y Administración establece que solamente los vecinos escriturados pueden participar en asamblea, y que deben asistir el cincuenta por ciento de los copropietarios para dar quórum y poder sesionar. Sin embargo, el Área de “Organización de consorcios” de la Unidad Ejecutora de Barrios y Conjuntos Urbanos del Instituto de Vivienda de la Ciudad admite un corrimiento sobre estas disposiciones, ya que le permite a los vecinos no escriturados participar de la asamblea e, incluso, dar curso de la misma sin contar con la mitad de los copropietarios. Estas modificaciones fueron efectuadas en la práctica ya que cumplir con el Reglamento hacía inviable la conformación de las asambleas.

En los casos donde sí se efectúa la asamblea, el principal problema que surge es la falta de acuerdo sobre las normas de convivencia, que traen aparejado peleas por definir las reglas de coexistencia. En ese sentido, surgen dificultades por pautar los temarios de la asamblea ya que cada uno de los residentes quiere presentar como aspecto relevante los



problemas de sus departamentos y/o con sus vecinos inmediatos. Eso hace que algunos administradores busquen obviar las asambleas o presentarlas de forma pragmática y expeditiva, sin generar espacios de sociabilidad y puesta en común de las normas de convivencia:

*“La gente no baja a las reuniones de consorcio porque, primero, hay una temática ya popular que en las reuniones de consorcio se tienen que pelear. No es necesario que uno se pelee en las reuniones de consorcio (...) Yo creo que si las reuniones de consorcio se hacen como yo he hecho, con puntos a tratar: se trata éste, se termina, se escribe en el acta, se trata el siguiente y no y no se permite “ah porque vos estás arriba, tu perro... ¡No, pará!”. No tenemos tiempo. Acá tenemos cuatro puntos y hay que tratarlos. Punto uno: ta, ta, ta, ta. ¿Qué se decide? ¿Estamos de acuerdo? Dale, escribí en el acta. Punto dos... Ése es el tipo de reuniones de consorcio que son ágiles, precisas y concretas. Son las reuniones que yo trato de hacer” (S. 70 años, administradora del Nudo 4).*

En otros casos, se reclama la presencia de autoridades del IVC para coordinar las asambleas y presentar los parámetros de las “reglas del juego” que hacen a la vida consorcial. Un vecino comenta:

*“A las asambleas de 5 nunca le dio pelota ninguno (...) Pero no, yo ya [no quiero ser más administrador]. ¿Viste que te dije? Voy a preparar todo (...) Y ya cuando tenga todo preparado todo esto [la liquidación de expensas]... para eso lo tengo que llamar al IVC” (C. 40 años, administrador del edificio 6).*

En el mismo sentido, notamos que los vecinos del Conjunto Soldati amoldan el Reglamento de Copropiedad a las posibilidades y limitaciones reales. Estas alteraciones en relación con el marco legal suelen responder a dinámicas propias de la interacción vecinal y no a un desconocimiento sobre la Ley o el Reglamento. Debemos destacar que los administradores y los miembros del consejo de administración cuentan con cierto conocimiento de la normativa<sup>7</sup> y demuestran interés en hacerlo cumplir.

En esa línea, la incipiente organización que existe a nivel de edificio -y aún más incipiente en el nivel de nudo- sólo existe a través de un trabajo diario de obviar aquellos elementos que obstaculizan las mismas tareas de administración. Y ésta, a su vez, se sustenta dentro de unos parámetros de sociabilidad vecinal muy acotados en los cuales los administradores electos se apoyan en un conjunto de vecinos con mayores disposiciones a trabajar por el mantenimiento edilicio. Unos vecinos expresan:

*“Por ahí hice mal, pero yo quería darle solución a los edificios, “yo decía: ante la solución la gente lo va a ver”. La gente que a mí me interesa, todo bien,*

---

<sup>7</sup> Muchos administradores y presidentes de nudo asistieron a capacitaciones técnicas realizadas por el Área de Organización de Consorcios del IVC.

*espectacular, me siguen pagando, sigo recaudando” (C. 40 años, administrador del edificio 6).*

*“[A C.] [t]engo que andar empujándolo yo. Nosotros con B. [una vecina] juntamos de la gente que nos conoce, juntamos la plata. (I. 71 años, residente del edificio 6).*

Aunque pareciera obvio que la falta de una correcta organización consorcial no sólo genera consecuencias en las estructuras edilicias, sino que se traduce en problemas de convivencia y en las relaciones entre los vecinos, podríamos incluso pensar las consecuencias socialmente negativas que ocurren si invertimos el orden de estos términos. La yuxtaposición de estilos de vida distintos se remarcan en la cotidianidad de la cohabitación, reforzando las distancias sociales de sus residentes y llevando a una impugnación mutua de un conjunto de normas dominantes, que bien podrían hacer a las “reglas del juego” de la administración consorcial<sup>8</sup>.

Con relación a esto, una vecina expresa:

*“La vez pasada cuando fui al IVC, no discutí, pero se lo dejé claro, porque me preguntan cómo puede ser que (me) deban tantas expensas. Y yo le digo “la gente que me debe expensas es la gente que ustedes me mandaron”. [Esa gente es] la mujer [que] es ciega – ve cuando quiere -, tiene tres pibes que están en el orfanato (...) Está el marido, está el compadre, están dos travestis y está un trolo (...) Están todos ahí metidos (...) Al mediodía van buscan el almuerzo, van a la CCC. [El gobierno de la Ciudad] les da la cena. Sábado y domingo viene el padre y hace la comida porque cobra \$2000 de tarjeta Ciudadanía Porteña. Y si no la roban y la venden” (S. 70 años, administradora del Nudo 4).*

Asimismo, otra habitante del barrio agrega:

*“Con los viejos no [hay problema], porque acá hay gente muy buena. Gente que se puede hablar, pero la mayoría ahora, los hijos son de terror. Sí, la nueva generación. Muy maleducados, muy altaneros, Rompen, no pagan los padres y rompen. Decís algo y capaz te pegan (...) Ahora estamos pagando \$60 [de expensas] por el edificio y \$22 por el nudo... Nada! ¡Nada, un par de zapatillas para esta gente y de los nietos de esta gente vale más que...!(...) El problema de la gente es que no respeta nada, no respeta a nadie. Antes había códigos. Vos haces una reunión barrial y ya te tratan que vos robas, que vos te quedas con la plata (...) Los que estábamos cuando llegábamos [en el '74] éramos un grupo precioso, hermoso, buena gente que le gustaba vivir bien” (I. 71 años, residente del edificio 6).*

---

<sup>8</sup> En este punto, siguiendo a Chamboredon y Lemaire (1970), podemos afirmar que la cohabitación subraya las heterogeneidades sociales y culturales marcando la ausencia de un conjunto de normas dominantes -en lo que hace a un estilo de relaciones vecinales y comunitarias-, y la falta de un reconocimiento de una transgresión por parte de los sectores estigmatizados, lo que apareja una lucha en pos de imponer una hegemonía o al menos un respeto por las formas de sociabilidad que los “vecinos” reconocen como propia de vida en propiedad horizontal. En otros términos, parafraseando a Becker (2009), se producen etiquetamientos a los comportamientos considerados como desviados, pero los enjuiciados rechazan la legitimidad de sus jueces.

Si bien no se desconoce que estos problemas no se hayan presentado antes, algunos entrevistados remarcan cómo estos se han potenciado en los últimos diez años con el ingreso de gente “nueva”. En ese contexto, se han generado procesos de diferenciación entre los residentes “nuevos y viejos” enmarcados bajo una lógica de distinción que puede ser leído dentro del paradigma empírico de *establecidos* y *forasteros* de Elias y Scotson (1994).

Partiendo de estas relaciones de sociabilidad, se produce una cierta lógica en la administración del consorcio en la cual solo se gestiona el mantenimiento para aquellos que son considerados “colaboradores” del mantenimiento, es decir, que pagan las expensas. Si bien esta es una estrategia que permite dinamizar los procesos de gestión y mantenimiento frente a los obstáculos que se presentan por la falta de recaudación de las expensas, no es del todo suficiente para garantizar un correcto funcionamiento.

Un vecino comenta:

*“El que viene y no me paga las expensas [me dice] “che arréglamelo”, “no arréglatelo vos” [le digo]. No sé si está bien o está mal, la verdad que no me importa pero si vos colaboras conmigo yo voy a colaborar con vos (...) Una vez me vino una del piso 12, me vino a reclamar porque le perdía... y le digo, “no, no te puedo solucionar el problema porque no estás colaborando. Yo no puedo colaborar con alguien que no colabora conmigo” y se calló y me dijo “tenés razón” (C. 40 años, administrador del edificio 6).*

Lejos de considerar que estos procesos de deterioro implican una situación de anomia al interior de los conjuntos habitacionales, nuestro trabajo de campo apunta a que éstas guardan una cierta lógica. Si bien claramente distán de las reglas formales exigidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración, existe todo un acuerdo tácito de las cosas que pueden y no pueden ser exigidas.

En esa línea, hemos empezado a relevar que las formas en las que se presentan los modos de gestión y administración se plasma de forma tal que anomia y organización social se encuentran articuladas la una a la otra. Si bien podemos dar cuenta de cierta *desertificación organizativa*<sup>9</sup> en el nivel de edificios esta no es tan significativa para que no permita procesos de organización social que den lugar al mantenimiento edilicio. No obstante, esta organización social no ha dado cuenta, todavía de los hiatos organizativos para la correcta y eficiente sustentabilidad edilicia.

### **De la organización práctica del edificio a la desorganización barrial.**

---

<sup>9</sup> Se trata de un contexto en “donde pocas organizaciones barriales funcionan y en donde los residentes están cada día más aislados entre sí” (Auyero, 2001: 112).

La degradación de los espacios públicos del Conjunto Soldati, es una realidad ineludible a nivel barrial, que deteriora la calidad de vida de los vecinos, y colabora en la fijación del estigma que pesa sobre ellos.

Un conjunto de factores contribuyen a generar y reproducir el deterioro. En primer lugar, al igual que en todos los grandes conjuntos, en el Conjunto Soldati las torres y las tiras se combinan con grandes espacios públicos de uso común, emplazadas en un predio que rompe el entramado urbano de la ciudad circundante. Si bien los espacios verdes son de uso público, su mantenimiento recae sobre el consorcio general, que como vimos, es poco más que una entidad jurídica.

En ese sentido, los esfuerzos realizados con distintos niveles de éxito entre los residentes de un mismo edificio para el mantenimiento de los espacios comunes, no logran replicarse a nivel del conjunto habitacional. A diferencia de lo que acontece en el primer nivel de administración, aquí no se han logrado desarrollar estrategias informales que se muevan por fuera de lo establecido legalmente, enfocadas en la conservación de estos espacios comunes. Algunos vecinos se preocupan por la limpieza de los jardines y espacios verdes que se encuentran próximos al nudo que habitan, sin por eso generar una consolidación en los procesos de organización:

*“El nudo paga la parte del nudo, que es la luz, la mantención de los ascensores, la limpieza de los dos jardines, que ahí (señala por la ventana) ahora están llenos de basura. Porque además Blanca, como yo, cuando ellos no tienen [los del nudo] les damos. “Toma págale a Pachi \$20 para que te limpie los jardines” (...) Pero no puede ser que siempre salga de las mismas personas” (I. 71 años, residente del edificio 6).*

Por otra parte, se observa una desidia y un abandono por parte del Estado, que no colabora en el mantenimiento de los espacios públicos, ni controla que las empresas encargadas de la recolección de residuos realice su trabajo con la misma seriedad que en otros barrios de la ciudad. Incluso en la calle Corrales, que es de pública circulación vehicular, se acumulan en grandes cantidades de basura. Esto da lugar a reclamos por parte de algunos vecinos, que obran, en general, aisladamente:

*“El problema más grande es la gente, muy sucia. Macri [el Jefe de Gobierno de la Ciudad] no hace nada por nosotros, porque yo ya estoy cansada de llamar, tengo todos los números de la municipalidad (...) Mirá la basura que hay ahí [señala a través de la ventana], todas estas falencias, que yo mando cartas y escribo y, no me dan bolilla” (I. 71 años, residente del edificio 6).*

El abandono de los espacios comunes favorece su apropiación informal, tal como ocurre en los espacios intersticiales entre edificios, que han sido apropiados alterándose su uso original<sup>10</sup>. La gran mayoría de los espacios circulatorios -tanto a nivel de planta baja como al interior de las escaleras- han sufrido modificaciones por algunos vecinos que no han sido respaldadas por el resto de los co-residentes. Estas modificaciones van desde la interrupción de la circulación por la colocación de rejas en los pasillos y escaleras hasta la construcción ad-hoc de ampliaciones a los departamentos sobre los espacios verdes y pasillos con destino residencial o comercial. Los residentes han tendido a mostrarnos -en nuestras visitas de campo- donde se encuentran algunas de estas modificaciones señalando el nivel de perjuicio que sufren al encontrarse interrumpido el paso.

*“Otras de las cosas es que había un paso que lo cerraron, levantaron pared. El otro día se incendió un departamento en el piso 10, los bomberos fueron para el otro lado, no pudieron, tuvieron que volver por acá. Se quemó todo. El administrador no quiere saber nada, no quiere que pasemos por ahí, pero es el paso obligado...”* (I. 71 años, residente del edificio 6).

No obstante, también se han dado procesos de apropiación informal de algunos espacios verdes a través de mallas, rejas, canteros y ligustrinas, que si bien han delimitado de forma drástica lo público y lo privado, se ha hecho con la intención de mantener y mejorar estos espacios.

Otra cuestión que cabe destacar es que gran parte de los equipamientos comerciales construidos al interior del conjunto han sido usurpados, siguiendo sus usos originales o dando lugar a destinos residenciales, mientras otros tantos han sido abandonados hace tiempo y puede notarse su nivel de deterioro. Estas situaciones han sido favorecidas por la falta de una organización vecinal a nivel general que pudiera controlar, administrar y mantener estos espacios comunes intersticiales.

---

<sup>10</sup> Girola (2008) caracteriza esta apropiación como procesos de apropiación cultural de ciertos ámbitos compartidos distinguiendo entre *usos incompatibles*, *usos ociosos* y *usos incíviles*. Los *usos incompatibles* designan, en primer lugar, la apropiación individual de aquellos espacios originalmente consagrados al colectivo, revelando incongruencias entre lo proyectado y lo efectivo, o entre el lugar planificado y el lugar habitado. Se trata de usos incompatibles generados por acciones individuales o grupales que resultan en el cerramiento o privatización de espacios abiertos y públicos destinados a la circulación. Los *usos ociosos*, de alcance más restringido que la noción anterior, aluden a las apropiaciones de calles, pasillos y escaleras, con propósitos que subvierten los fines circulatorios originalmente previstos. Los usos ociosos también suelen vincularse, a la conformación de grupos de jóvenes que se reúnen en los espacios públicos del complejo para el consumo de diversas sustancias, y que sólo muy ocasionalmente pueden llegar a disputarse el control de los mismos. Finalmente, la categoría de *usos incíviles* -sin duda los más repudiados por los residentes contactados- designa apropiaciones del espacio que son fuertemente disruptivas de la convivencia vecinal. Se trata de la reafirmación de usos individuales, agresivos y perjudiciales, cuyo objetivo es dañar intencionalmente los bienes y equipamientos comunes.

La única experiencia de organización vecinal a nivel barrial se dio a partir de la sanción de la ley 623 del año 2001, promovida por un grupo de vecinos. Esta normativa, que declaraba la emergencia edilicia del conjunto y obligaba al Gobierno de la Ciudad a realizar mejoras edilicias y a motorizar la escrituración de las unidades cuyo dominio aun no había sido transferido, impulsaba para ello la conformación de una Comisión Técnica que tenía entre sus miembros a 5 representantes por parte de los vecinos. La conformación de esa delegación exigió la realización de elecciones, y durante los dos años en los que tuvo vigencia la ley, el barrio contó con una junta de delegados, que mantenía un vínculo fluido con agentes del IVC. Si bien las mejoras edilicias efectuadas en el barrio fueron pocas, desde ese entonces no se han realizado obras de magnitud en el complejo. Al no realizarse nuevas elecciones, este cuerpo fue perdiendo fuerza, disolviéndose hasta quedar en el olvido.

Actualmente algunos de los vecinos que impulsaron la ley 623 están intentando convocar a nuevas elecciones. Las gestiones se encuentran todavía en una fase incipiente.

### **Algunas reflexiones finales...**

Este trabajo, aún exploratorio, nos permitió relevar que existe una cierta organización vecinal dentro del Conjunto Habitacional Soldati. A pesar que las instancias de administración nunca se han desarrollado plenamente, hemos podido observar que existe un conjunto de prácticas colectivas orientadas a administrar y mantener el interior de los edificios. Incluso, con características propias que se diferencian de lo establecido a nivel formal.

En este marco, encontramos que estas prácticas organizativas se basan en relaciones vecinales acotadas, que se definen entre aquellos considerados “colaboradores” y “no colaboradores”. Asimismo se produce un proceso de diferenciación entre los “viejos” y los “nuevos” por lo cual se reífrican las relaciones vecinales pasadas mientras se impugnan los estilos de vida de los nuevos vecinos.

Los problemas en la falta de una definición de las normas de convivencia transforman las asambleas de consorcio en espacios de disputa que los administradores y los vecinos buscan evitar. En esas líneas se reclama la presencia de agentes en representación del Estado local para funcionar como moderadores y veedores de las “reglas del juego” consorcial. Más allá de éstas prácticas concretas de administración, las lógicas relevadas presentan una clara dificultad para superar los hiatos que se dan con los marcos normativos. Independientemente

de estas distancias, las prácticas no dan cuenta de los niveles de organización necesarios para permitir un correcto mantenimiento edilicio.

A medida que nos alejamos de las unidades mínimas de organización, las responsabilidades respecto de los espacios intersticiales dentro del consorcio parecen volverse más exiguas. En ese sentido, la falta de una organización da lugar a procesos de apropiación informal de estos espacios -que van desde modificaciones ad hoc en los lugares de circulación hasta la usurpación del equipamiento comercial para uso de vivienda- así como a procesos de deterioro notables.

Por su parte, la relación que se presenta con el Estado se da en forma de una lógica de intervención / no intervención. Desde el “Área de Organización de Consorcios” al interior del IVC se da un reconocimiento de las prácticas consorciales que los residentes del conjunto habitacional han adaptado de hecho como propias. No obstante, en aquello que refiere a los espacios públicos y su mantenimiento, la presencia estatal no es suficiente, y deja sin atender gran parte de los reclamos de los residentes en temas de limpieza y conservación.

De esta manera, el accionar colectivo de los vecinos péndula entre el cumplimiento de los condicionamientos legales y el desarrollo de prácticas alternativas propias como forma de hacer frente a las problemáticas habitacionales cotidianas.

## **Bibliografía**

AUYERO, Javier (2001); *La política de los pobres*. Buenos Aires, Manantial.

BECKER, Howard (2009); *Outsiders*. Buenos Aires, Siglo XXI.

BLAUSTEIN, Eduardo. Prohibido vivir aquí. La erradicación de villas durante la dictadura. Buenos Aires, Argentina, Punto de encuentro. 2006. 128 p. ISBN 987-22428-2-8.

CATENAZZI, Andrea y BOSELLI, Teresa. Los arquitectos proyectistas y las políticas oficiales de vivienda – Área Metropolitana de Buenos Aires 1963-1973. *Área*. (5): 35-53, agosto 1997. ISSN 0328-1337.

CHAMBOREDON, Jean-Claude y LEMAIRE, Madeleine (1970), “Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement”. *Revue française de sociologie*, Vol. 11, No. 1. Págs. 3 a 33.

COSACOV, Natalia; PERELMAN, Mariano; RAMOS, Julia y RODRÍGUEZ, M. Florencia (2008); “Y por fin un 18 de octubre de 1978... Pugnas de sentidos a partir del cierre de la Quema en el barrio de Villa Soldati, Ciudad de Buenos Aires”. En V Jornadas Nacionales “Espacio, Memoria e Identidad”. Facultad de Humanidades y Artes. Universidad Nacional de Rosario. Rosario 8, 9 de octubre. ISBN: 978-950-673-738-2.

DUHAU, Emilio; MOGROVEJO, Norma; SALAZAR, Clara (1998); "Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit". En: SCHTEINGART, Martha y GRAIZBORD, Boris (Coord.); *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit*. México, Colegio de México.

ELIAS, Norbert y SCOTSON, John (1994); *Os estabelecidos e outsiders*. Río de Janeiro, Zahar.

FERRERA, (S/f) “Villa Soldati” en Revista Voces al Sur. Cuaderno nº 6, Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires.

GIGLIA, Ángela (1996); “La democracia en la vida cotidiana. Dos casos de gestión en condominios en la ciudad de México” en *Alteridades*, 6 (11): 75-85, 1996.

GIROLA, Florencia (2007); “Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la ciudad de Buenos Aires”. *Anthropológicas*, AÑO XXV, N.º 25. Págs. 131 a 158.

GIROLA, María Florencia. *Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en el Área Metropolitana de Buenos Aires: Los casos del Conjunto Soldati y Nordelta*. Buenos Aires, Argentina. Tesis de Doctorado en Antropología Social, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. 2008. 354p.

HASSE, Rodolfo (2003); “Gestión administrativa para el mantenimiento de la vivienda”. En: René Dunowicz (comp.), *El desempeño edilicio*. Buenos Aires, FADU. Págs. 49 a 80.

WAISMAN, Marina. *Hacer es la consigna*. *Summa*. (64/65): 24-28. Julio de 1973. ISSN

YUJNOVSKY, Oscar. *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981*. Buenos Aires, Argentina, Grupo Editor Latinoamericano. 1984. 412 p. ISBN 950-9432-00-8.