

Zapata, M.C. (2024). Territories in dispute: habitat self-management as a strategy for the reappropriation of urban commons? *Revista de Estudios Andaluces*,(47), 28-52.
<https://dx.doi.org/10.12795/rea.2024.i47.02>

TERRITORIOS EN DISPUTA: ¿LA AUTOGESTIÓN DE HÁBITAT COMO ESTRATEGIA DE REAPROPIACIÓN DE COMUNES URBANOS?¹

María Cecilia Zapata
Conicet / Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA)
ceciliazapata@gmail.com

RESUMEN:

El proceso de hipermercantilización que impone la reestructuración capitalista de los '70 encuentra en las ciudades posibilidades predilectas para la acumulación inmobiliaria y, por ende, la desposesión de amplios sectores sociales. Este escenario gestó brechas para la emergencia, en la Ciudad de Buenos Aires (Argentina), de experiencias de producción autogestionaria de hábitat con capacidad de reapropiación de comunes urbanos que implicaron una disputa concreta en materia productiva, comunitaria y cultural.

Desde una metodología cualitativa basada en la teoría fundamentada y a partir de la identificación de dimensiones específicas de análisis, en este artículo se reflexiona sobre las disputas materiales y simbólicas existentes en torno a la práctica autogestionaria en las experiencias habitadas del Programa de Autogestión de la Vivienda. Se demuestra que sólo algunos proyectos se imbricaron en prácticas concretas de autogestión de hábitat disputando la reapropiación de comunes urbanos, en detrimento de un conjunto de experiencia que fueron recapturadas por la lógica mercantil del urbanismo neoliberal.

PALABRAS CLAVES: neoliberalismo - comunes urbanos – autogestión de hábitat – cooperativas de vivienda - modelos alternativos de vida.

TERRITORIES IN DISPUTE: HABITAT SELF-MANAGEMENT AS A STRATEGY FOR THE REAPPROPRIATION OF URBAN COMMONS?

ABSTRACT

The hypermercantilization process imposed by the capitalist restructuring of the 1970s found in the cities the preferred possibilities for the accumulation of real estate and, therefore, the dispossession of broad social sectors. This scenario created gaps for the emergence, in the city of Buenos Aires (Argentina), of experiences of self-managed

¹ La investigación de este artículo se enmarca en la el Proyecto de I+D+i - RTI Tipo B (PID2019-105205RB-I00 // AEI:10.130.139/501100011033) del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades de España. "Producción Social del Hábitat en áreas metropolitanas del Norte y el Sur Global: políticas, instituciones y movilización social (ALTERHABITAT)" (6/2020–5/2023).

production of habitat with the capacity of reappropriation of urban commons that implied a concrete dispute in productive, communitarian and cultural matters.

From a qualitative methodology based on grounded theory and from the identification of specific dimensions of analysis, this article reflects on the material and symbolic disputes existing around the self-management practice in the inhabited experiences of the Housing Self-Management Program. It is shown that only some projects were imbricated in concrete practices of habitat self-management disputing the reappropriation of urban commons, to the detriment of a set of experiences that were recaptured by the mercantile logic of neoliberal urbanism.

KEYWORDS: neoliberalism - urban commons - habitat self-management - housing cooperatives - alternative living models.

1. INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, con el advenimiento del neoliberalismo, se produjo el mayor cercamiento de la historia de los comunes² (Colectivo Midnight Notes, 2009; Composto & Ouviaña, 2009). La reestructuración neoliberal del capitalismo de los años '70 implicó una profunda reconfiguración espacio-temporal centrada en el saqueo de nuevos comunes y en la pérdida de derechos colectivos de enormes porciones de la población. Esto se articuló mediante intensivos procesos de depredación de la naturaleza y usos del suelo, en donde el despojo se constituyó en el eje estructurante de este proceso.

La teoría marxista aporta pistas para explicar este proceso y las formas en que el capitalismo se crea y renueva constantemente ante sus reiteradas crisis. Sus exponentes explican que los *cercamientos* de tierras comunales y herramientas de trabajo del siglo XV y la dinámica de despojo de los medios de subsistencia fueron el punto de partida de la sociedad capitalista, pero también un dispositivo básico de acumulación primitiva y de re-creación del capitalismo (Caffentzis & Federici, 2014; Colectivo Midnight Notes, 2009; Harvey, 2012). A partir de aquel cercamiento primitivo se expropiaron tierras comunales y herramientas para recrear trabajadores "libre" de los medios de reproducción, y luego generar la obligación de vender sus fuerzas de trabajo a cambio de un salario para poder reproducir la vida cotidiana. Este proceso de despojo debía ser naturalizado por las masas desposeídas (Colectivo Midnight Notes, 2009), desempeñando un rol clave en esto el nuevo Estado (herramienta de dominación del capitalismo), ya sea mediante la represión o la legislación.

Varios autores (Colectivo Midnight Notes, 2009; Composto & Ouviaña, 2009; Harvey, 2012; Caffentzis & Federici, 2014) coinciden en señalar que el capitalismo desarrolla una tendencia a la actualización permanente de aquel proceso de "acumulación originaria", en donde los cercamientos no son eventos transitorios, sino que aparecen como estrategia "permanente" del proceso de acumulación. Sobre estas reflexiones De Angelis (2001) acuña el concepto de los "*nuevos cercamientos*" para dar cuenta de la progresiva privatización de activos públicos (espacios comunales, lagos, montes, bosques, ciudades) que tuvieron lugar en las últimas décadas de la mano del recetario neoliberal impuesto por el Consenso de Washington. Estos nuevos fenómenos constituyen la forma históricamente específica que asumen los cercamientos a partir de los años '70, orientados a la creación de nuevos circuitos de valorización a partir de la mercantilización de bienes comunes, activos públicos y relaciones sociales antes ajenas a la lógica del capital. Este nuevo ciclo de cercamientos neoliberales restaura y amplía la brecha entre las poblaciones y los medios de reproducción de vida, ya no expropiando sus herramientas de trabajo, sino mediante el despojo (Composto & Ouviaña, 2009) o desposesión (Harvey, 2012) de territorios y recursos naturales, combinando la apropiación con la explotación.

En los últimos 40 años, específicamente en América Latina, esta desposesión-explotación se ejecutó a través de una serie de políticas públicas orientadas a la

² Como punto de partida, entendemos por "comunes urbanos" a aquellos bienes o recursos existentes en las ciudades, que pueden ser materiales (suelo, viviendas, infraestructuras, equipamientos, espacios públicos, espacios verdes) e inmateriales (información, conocimiento, creaciones culturales, cooperación, seguridad, etcétera); naturales (el agua, el aire, la riqueza de la tierra); o artificiales (es decir, sociales, culturales o saberes colectivos); y universales (cuyo acceso debe ser garantizado a todos y todas).

privatización de los bienes naturales y servicios necesarios para la reproducción de vida cotidiana de montones de poblaciones (como la mercantilización del agua, los medios de comunicación, el transporte, la seguridad social y, fundamentalmente, el acceso a la educación, la salud y la vivienda). Vilchis Onofre et al. (2016) abonan a este planteo identificando las 3 dinámicas concretas en las que el Estado desempeñó este rol clave en este proceso de despojo: 1) la *penetración*, en donde los gobiernos junto a organismo internacionales sentaron las bases de legalidad y normativas para dar paso a la nueva actividad económica; 2) la *subsunción*, es decir la aplicación de estas reformas estructurales mediante formas violentas de control y/o dominación (jugando un rol de peso el Estado ejerciendo represión y/o cooptación); y 3) el *cercamiento*, en la que ingresa el capital privado convirtiendo comunes en mercancía, generando una nueva forma de reproducción del sistema capitalista. Específicamente en materia urbana, Theodore, Peck y Brenner (2009) también identifican que la desposesión de las ciudades se da a través de distintos mecanismos político-institucionales empleados intensivamente por el Estado: a) transferencia de activos públicos, comunitarios e infraestructuras colectivas a dominio privado mediante políticas de privatización y mercantilización; b) financiarización y especulación inmobiliaria mediante la reestructuración/re-urbanización de los centros de las ciudades y los mercados de vivienda, a partir de proyectos de renovación, gentrificación, limpieza de tipologías de hábitats de bajo costo y eliminación de protecciones regulatorias a inquilinos; c) nuevas estrategias de desarrollo territorial que expone a las distintas localidades a las fuerzas del mercado global y alientan la reubicación de plantas industriales a través de incentivos especiales de zonificación; y d) la privatización y mercantilización del uso de espacios públicos y la emergencia de nuevos espacios de consumo de elite. El impulso de estas intervenciones público-privadas configuraron un proceso de expropiación de comunes urbanos y de despojo de poblaciones urbanas nunca antes visto en nuestras ciudades.

Existen coincidencias teóricas, entonces, en que las bases del capitalismo siguen siendo las mismas, la producción de mercancía, sólo que actualmente, no son exclusivamente las que produce el hombre de forma directa (en una fábrica, por ejemplo), sino que la extracción de materiales de la naturaleza y el uso intensivo del suelo, junto con la explotación de servicios necesarios para la reproducción vida se convierten en atractivos que habilitan la re-funcionalización del sistema de desarrollo. Este re-agigamiento del neoliberalismo impone un pasaje de una forma de sociabilidad fabril a una sociabilidad individualizante, que tiene efectos de peso en las formas comunitarias de vida que existen a escala territorial. El desanclaje de las formas comunitarias de subsistencia en los procesos de transformación de las ciudades fue la base para la emergencia de nuevas formas de organización, de disputas y resistencias. El Colectivo Midnight (2009) y Composto & Ouviaña (2009) advierten de las nuevas formas de autonomía emergentes del neoliberalismo, orientadas a organizar la reproducción de vida por fuera de las relaciones mercantiles capitalistas. Identifican nuevos agentes de resistencia, organizaciones socio-ambientales y en defensa de los bienes comunes, diferentes al trabajador asalariado (antiguo actor clave de cambio social), que disputan las condiciones de transformación social. Emergen, en el ámbito rural, pueblos originarios y comunidades campesinas organizadas; en el ámbito

urbano, asambleas, vecinos autoconvocados, cooperativas de vivienda, con una fuerte apelación a la acción directa como metodología de lucha (ocupaciones directas de tierras e inmuebles, recuperación de tierras ancestrales, cortes de ruta, calles y puentes, bloqueo de accesos a empresas (mineras, por ejemplo), procesos de deliberación pública, un sinfín de formas organizativas que disputan las formas tradicionales de resistencias. Estas nuevas experiencias no buscan la acumulación de poder mediante la suma de adherentes o militantes (prácticas propias del vanguardismo clásico de izquierda), sino que buscan que las experiencias se multipliquen a escala territorial, impulsando intercambios de saberes, e incluso, de recursos y compañeros/as para que las experiencias puedan fructificar. Adoptan dinámicas asamblearias basadas en la horizontalidad y no tienen por objetivo alcanzar la transformación social mediante un “cambio revolucionario”, sino a través de la práctica concreta y cotidiana en los territorios. La configuración de esta nueva espacialidad (distintas de la hegemónica) tiene un fuerte anclaje territorial que reconfigura los lazos comunitarios. Despliegan prácticas que buscan nuevas relaciones sociales que transformen los valores individualistas actuales por unos basados en el colectivo, la solidaridad y la sustentabilidad. Ensayan en el “aquí y ahora” una transformación integral de las formas de sociabilidad para crear una nueva sociabilidad, anclada en nuevas formas de participación social, con un fuerte carácter plural. Es aquí, dice Caffentzis y Federici (2014), que los comunes aparecen como una posibilidad de reproducción de vida para los desposeídos. En las últimas décadas, a lo largo de toda la región latinoamericana, emergieron una enorme cantidad de experiencias de re-apropiación de comunes (urbanos, rurales, ambientales y en sus más diversos formatos). Estas experiencias demostraron ser mucho más que una gestión comunal de recursos, se configuraron como espacios autónomos desde donde reclamar otras formas de reproducción de vida, más amigables con el medio ambiente, sensibles a las diversidades, que no buscan la igualdad como fin último, sino la satisfacción de las necesidades y deseos de las personas. Caffentzis y Federici (2014), definen a los comunes (y particularmente los urbanos, de interés para este artículo), como territorialidades específicamente anticapitalistas, que tienen por objetivo la transformación de las relaciones sociales pre-establecidas y la creación de una alternativa al capitalismo. Por esto mismo es que también han sido muchas las experiencias que han sido cooptadas por las lógicas mercantiles mediante actores privados, e incluso, la mayoría de las veces, por el mismo Estado. Ejemplo de ellos han sido ocupaciones colectivas y organizadas de tierras que tras la llegada -tardía- del Estado con políticas de regularización dominial reproducen y legitiman las lógicas de pobreza y exclusión de los barrios desarticulando el entramo social preexistente; grandes corporaciones privadas que se apropian de recursos comunes con la promesa de una mejor gestión para luego restringir el acceso al que pueda pagar; organizaciones filantrópicas y de cooperación al desarrollo (big societies) que promueven la cohesión social pero que en realidad reducen costos de producción social mediante recursos y voluntariados (Un techo para mi país, por nombrar un ejemplo).

En Argentina, específicamente en la Ciudad de Buenos Aires, a partir de las políticas de ajuste y desregulación del mercado de vivienda impuestas como correlato del

neoliberalismo por la última dictadura militar y su continuidad en democracia (Oszlak, 1991), emergieron resistencias territorializadas y organizadas que, recuperando experiencias de cooperativas de vivienda y de ayuda mutua del país vecino Uruguay, impulsaron la organización cooperativa autogestionaria como forma de acceso a la vivienda para los sectores populares. A partir de la articulación de estas organizaciones sociales de base con el legislativo local, logran la sanción de la Ley 341/00 que impulsa la creación de una política habitacional, el Programa de Autogestión de la Vivienda (PAV), desde donde disputan la captura de recursos estatales para el impulso de la producción autogestionaria de hábitat mediante cooperativas de viviendas en plena centralidad de la ciudad capitalina del país.

A partir de este escenario, este artículo tiene por *objetivo* reflexionar, sobre las disputas existentes en torno a la práctica autogestionaria en el marco de las experiencias habitadas de la Ley 341/00 y el Programa de Autogestión de la Vivienda (PAV) en la Ciudad de Buenos Aires -CABA- (Argentina), desde el año 2001 hasta la actualidad, a la luz de las teorías anglosajonas y latinoamericanas sobre los “comunes urbanos”. En este artículo se sostiene que todas las experiencias impulsadas en el marco del PAV desarrollaron procesos de producción social de hábitat (PSH) colectivos y organizados, pero sólo una pocas se imbricaron en prácticas concretas de *autogestión de hábitat* disputando la reapropiación de comunes urbanos. Es posible identificar matices vinculados a: 1) las *formas de articulación con el Estado*, 2) las *formas de organización* de las cooperativas y las modalidades que asume *la producción de sus viviendas*, que tiene efectos 3) en *el habitar* de las viviendas, configurando experiencias que si bien logran disputar mejores condiciones de vida, mejores localizaciones y acceso a las externalidades que ofrece la ciudad central, se insertan en la dinámica de la ciudad neoliberal; mientras que otras -pocas- logran un desarrollo que disputan esa dinámica, ensayando experiencias concretas de reapropiación de comunes urbanos, proponiendo formas comunalizadas de vida alternativas a las propuestas por el urbanismo neoliberal. Se intentará demostrar que el Estado (como herramienta de dominación del capitalismo) logra la cooptación de algunas de estas experiencias, poniendo en disputa el sentido simbólico y material de la práctica autogestionaria, pero como contracara, también se consolidaron experiencias, que arraigadas en procesos políticos de transformación social, lograron manifestar prácticas concretas de reapropiación de comunes urbanos en plena centralidad de la ciudad capitalina de la Argentina, demostrando formas alternativas de vida.

Para desarrollar esta proposición a continuación se recuperan los estudios de dos grandes líneas teóricas de lo común: la neo-institucionalista y la neo-marxista, para luego poner en diálogo estas corrientes teóricas con la teoría de la PSH y fundamental, de la autogestión del hábitat. Luego, se caracteriza a las organizaciones sociales que se organizan en cooperativas autogestionarias de la Ciudad de Buenos Aires, su articulación con la estatidad (con el poder legislativo y el ejecutivo local) y se presentan algunos resultados de avance del PAV. A continuación, se explica la estrategia metodológica con la que se construyó el objeto de análisis de este artículo y las fuentes de datos construidas y recuperadas para explicar el recorte de la muestra de organizaciones con las que se trabajó. En la parte central del artículo se explican los

resultados de la investigación ordenados en variables de análisis que permitieron identificar los matices entre experiencias que, a partir de su paso por el PAV, son cooptadas por el urbanismo neoliberal y aquellas otras que se configuraron en total disputa y proponen formas alternativas de vida para los sectores populares. Por último, se cierra el artículo con algunas reflexiones finales.

2. DEBATES TEÓRICOS DE FONDO: LA AUTOGESTIÓN DE LOS COMUNES URBANOS

La emergencia de estas nuevas formas de resistencias territorializadas, colectivas y organizadas que trajo consigo el neoliberalismo reabrió los debates teóricos sobre los *lo común*. Si bien no se trata de un debate nuevo, en esta oportunidad la discusión gira en torno a problematizar *lo común* como un terreno de experimentación de prácticas políticas radicalmente democráticas, que no están centrada ni en el mercado, ni en el Estado ni en sus formas de representación.

En la revisión del estado del arte sobre esta cuestión verificamos dos grandes líneas de abordaje (Castro-Coma & Martí-Costa, 2016; Saidel, 2019): por un lado, las teorías neo-institucionalistas cuya principal exponente es la politóloga estadounidense Elinor Ostrom³ (1990), que pone el acento en analizar los paradigmas institucionales y las normas de gobernanza de las que se dotan las nuevas comunidades para gestionar los llamados recursos comunes reapropiados. Y, por otro lado, las teorías neomarxistas, con el geógrafo David Harvey (2013) o el Colectivo Editorial *Midnight Notes* (2009)(Caffentzis, Federici y otras académicas mujeres) como uno de sus principales exponentes. En esta corriente el foco está puesto en las luchas por la reapropiación de lo común como respuesta a los cercamientos capitalistas y a las lógicas de *apropiación por desposesión* de la ciudad neoliberal, un enfoque muy próximo a la literatura sobre movimientos sociales urbanos y las luchas por el derecho en la ciudad.

En relación a la primera, los trabajos de Ostrom (1990) sobre lo común se distancian de análisis macroestructurales sobre el peso de estas experiencias en escenarios de neoliberalismo. Más bien su clave de análisis se orienta a problematizar la lógica de la acción colectiva, es decir, las formas de gestión colectiva que asumen estas nuevas territorialidades en un escenario como el neoliberal. Desde esta perspectiva, la autora plantea que el desafío de estos colectivos es modificar una forma de apropiación que - culturalmente en el capitalismo- es individual por una que adopte estrategias coordinadas para obtener mejores beneficios comunes. Su contribución arranca con una crítica a la metáfora de la “tragedia de los comunes” popularizada por Garret Hardin (1968), quien cuestionaba el modo en que un recurso que es común y es abierto a todo el mundo, termina por degradarse, debido a que cada individuo tenderá a maximizar su propio beneficio en detrimento del mantenimiento del recurso de forma colectiva, incluso cuando los beneficios de una estrategia colectiva fueran mayores. Este argumento le vale a Hardin para justificar la necesidad de privatización de cualquier común. Ostrom señala, que Hardin se equivoca al suponer que las personas actúan siguiendo sus propios intereses y que la gente no puede comunicarse entre sí para establecer acuerdos sobre cómo hacer un uso eficiente de lo compartido. El problema de la apropiación de los recursos comunes, va a decir la autora, no pasa

³ Primera mujer en recibir el Premio Nobel en Economía en 2009 por su trabajo sobre la gobernanza económica y la gestión de los recursos comunes.

por establecer su mercantilización o privatización o estatización, sino por crear una organización alternativa que establezca un modo de gestión concreto, un modo colectivo de organización para el usufructo común. Lo que define a un bien/recurso como común, no es la naturaleza del común en sí mismo, sino el marco institucional que le da forma, las reglas jurídicas y las prácticas sociales creadas de apropiación y uso. Para la autora un común existe cuando hay una comunidad que (a partir de la toma y distribución de decisiones) define reglas de acceso, formas de apropiación y de usufructo, es decir, cuando hay un modo de gestión establecido. Esto genera obligaciones con los acuerdos iniciales y para ello entonces impulsa estrategias de cooperación entre las personas que participan. Esta práctica lleva a supervisión mutua y a reportar infracciones observadas para hacer cumplir el contrato/acuerdo de todos. En esta construcción colectiva se teje un entramado de interdependencia entre los actores participantes de modo que los individuos se ven afectados colectivamente en todo lo que hacen y se ven obligados a actuar conjuntamente.

Ahora bien, a diferencia de las teorías neo-institucionalistas que piensan lo común desde dentro de las estructuras del capitalismo, la otra corriente que problematiza los comunes –y que toma fuerza fundamentalmente como respuesta a los avances del neoliberalismo en los ‘90- es la neo-marxista. Esta corriente vincula los comunes a las prácticas socioeconómicas de cercamiento propias del capitalismo, centrando su atención en las múltiples formas en que el proceso está siendo tanto implementado como resistido en el ámbito urbano. Los neomarxistas plantean que la tragedia real de los comunes tiene que ver con que, en las últimas décadas, los nuevos cercamientos, en el proceso de hipermercantilización (Madden & Marcuse, 2018) de las ciudades, imponen una privatización *extractivista* de bienes y servicios que son esenciales para la reproducción de vida (vivienda, educación, salud, cultura, agua, etc.). Es en el terreno mismo de la producción de estos cercamientos donde estos autores (Caffentzis & Federici, 2014; Colectivo Midnight Notes, 2009; Composto & Ouviaña, 2009; Harvey, 2013) identifican la emergencia de resistencias y alternativas que impulsan nuevas formas de producción de valor, nuevas formas de producción de comunes urbanos. Los comunes urbanos se convierten en los espacios predilectos para la resistencia y la reivindicación de otras formas de hacer ciudad. En este sentido, las nuevas territorialidades que surgen en respuesta al neoliberalismo no se limitan a defender lo común, sino a producirlo, a promoverlo, a instituirlo, e incluso, a recrearlo. Las personas ponen en práctica un conjunto de capacidades que son fundamentales para la transformación social, basada en la participación y la autonomía. Es en este proceso de comunalización que los bienes/servicios/espacios se convierten en comunes urbanos. Por lo que lo común no es algo que existe a priori, sino que es algo que se produce en la lucha por la subsistencia, cuando una comunidad decide defenderlo (de los procesos de cercamiento) y administrarlo de una manera colectiva y comunalizada. La teoría neomarxista, problematiza *lo común* en términos de una práctica instituyente, donde hay una co-obligación entre quienes participan de lo común y supone el establecimiento de un derecho de uso sobre lo producido colectivamente, anclado en el principio de la solidaridad colectiva (por sobre el de la competencia). Caffentzis y Federici (2014) enfatizan que un común urbano es esencialmente “anticapitalista”, son los que tienen por objetivo la transformación de las relaciones

sociales vigentes y la creación de una alternativa al capitalismo. En la lucha por la reapropiación de lo común (que puede ser un pedazo de suelo urbano, una cooperativa de vivienda, la recuperación de humedal, entre otros) es donde se gesta la contestación a la expansión extractiva del urbanismo neoliberal y se planta el desafío a la lógica hegemónica de la propiedad privada, proponiendo una alternativa al modelo vigente.

Estas teorías neomarxistas anglosajonas calaron con fuerza en los países latinoamericanos hacia fines del siglo XX a partir de los extendidos procesos de desposesión de grandes poblaciones que se vivieron en la región, pero también por la enorme cantidad de experiencias de resistencia y procesos de producción social del hábitat que comenzaron a florecer a largo y ancho de sus territorios. Referentas teóricas latinoamericanas, como Gutiérrez Aguilar, et al. (2016), Quiroga Díaz, et al. (2018), recuperan aquellas teorías para definir a *lo común* como una relación social dirigida a la reproducción de vida que se produce al margen de las relaciones capitalistas y como una relación de cooperación y colaboración recíproca que se cultiva cotidianamente hacia el interior de una comunidad organizada, necesaria para la reproducción de vida. Gutiérrez Aguilar et al. (2016) plantean que se trata de relaciones que se van entretejiendo mediante acuerdos a través de un ejercicio contante de deliberación y autodeterminación, para garantizar el sustento de los comunes, pero también, para garantizar los lazos y vínculos de la trama organizativa y comunitaria que los producen, dotando a sus participantes de nuevas capacidades para el desarrollo de la vida cotidiana. Pero por tratarse de relaciones sociales, no existe una sola forma de producir lo común, sino que hay tantas tramas cooperativas como las que pueden existir. Lo común nunca está predeterminado de antemano y de una vez para siempre, sino que necesita de una constante actualización a través de prácticas colectivas asamblearias que garanticen su reproducción.

La reapropiación de comunes urbanos (o de cualquier otro bien va a decir Gutiérrez Aguilar) no es sólo el producto o expresión de un hacer cooperativo orientado por un valor de uso, sino que fundamentalmente es una categoría crítica que expresa la incapacidad del capitalismo para mercantilizarlo todo. La producción de un común urbano muestra el potencial subversivo que tiene para garantizar la reproducción material y simbólica de la vida social en condiciones de autonomía. Es un programa desprivatizador que propone una disputa concreta por la reapropiación social de la riqueza material que existe y vuelve ineficaz el rasgo delegativo propio del ejercicio del poder del Estado neoliberal.

Es aquí, en el corazón de estos debates, donde se puede establecer un diálogo con la teoría de la *producción social del hábitat (PSH)* para delimitar sus prácticas y darle encarnadura a la *autogestión* como una de las prácticas específicas de la PSH, con capacidad de reapropiación de comunes urbanos.

La PSH no fue un concepto acuñado originalmente en el contexto de la reflexión académica, sino que fue promovida por organizaciones militantes locales y organizaciones civiles internacionales (como Habitat International Coalition-Latin America) para dar cuenta de las distintas formas que iban asumiendo, en los países latinoamericanos, la autoproducción de ciudad de manera no mercantilizada por parte de sectores sociales desposeídos del capitalismo. Con posterioridad la academia

recupera esta terminología. Ortiz Flores (2002) acuña el concepto de la PSH para dar cuenta de aquellas prácticas de producción de vivienda, hábitat y ciudad que tienen por objetivo prioritario satisfacer las necesidades de habitar de las familias. Rodríguez, et al. (2007) agregan que las prácticas de PSH tienen en común, ser concebidas de manera planificada y que son dirigidas y controladas por sus productores/originadores mediante modalidades colectivas o colectivas organizadas cuyos fines trascienden los procesos de producción de hábitat circunscritos a las unidades individuales/familiares. Se trata de procesos donde la vivienda y/o la urbanización son el resultado progresivo de esfuerzos organizados -que a veces se extienden por décadas, según los recursos disponibles- en los que la práctica de dirección y control del proceso productivo se plasma con variantes en sus distintas fases: diseño, ejecución, distribución y uso. La PSH tiene la particularidad, por un lado, de visibilizar la masiva capacidad productora de los sectores populares respecto a la vivienda y a los pedazos de ciudad que habitan por fuera de las lógicas hipermercantilizadoras del capitalismo⁴ y, por otro, a partir del carácter masivo que asumió en nuestros países, interpeló a la lógica estatal a partir de la implementación de políticas que combinaron la intervención/no intervención.

Ahora bien, dentro de las experiencias de PSH, la práctica de la *autogestión* de hábitat implica –además- participación, capacitación, organización y solidaridad activa de las poblaciones. La autogestión del hábitat, retomando a Rodríguez et al. (2007), remite exclusivamente a formas colectivas y organizadas de producción de hábitat desplegadas por organizaciones sociales (cooperativas, mutuales, movimientos sociales, partidos) que, además de reservarse la práctica de la dirección y control del proceso productivo, persiguen, por un lado, la vinculación con el Estado para la reapropiación de recursos y la transformación de la institucionalidad estatal a partir de su desburocratización, y, por otro, la construcción de poder popular para la transformación social y la transformación individual de las subjetividades de las poblaciones que participan (Jeifetz, 2018). Las experiencias de autogestión no sólo remiten a la etapa de la producción del común urbano (la vivienda, el barrio o la urbanización), sino que también remiten a la fase del uso/usufructo de ese bien producido colectivamente. En ese proceso de apropiación del común también se van gestando propuestas concretas de comunitarización (alternativas) para el desarrollo del habitar compartido, a partir de la construcción de una vida en común que es colectivizada y re-organizada en función de valores de solidaridad y respetuosos de las diversidades, que logran emerger a partir de un intenso proceso de transformación de las subjetivas de las personas que son parte de estos procesos y que vieron interpeladas por el proceso mismo de construcción de lo común. Se trata de modalidades de producción de hábitat, entonces, a través de los cuales se generan procesos culturales, políticos, económicos y sociales de transformación de las relaciones de poder capitalistas. Es decir, la autogestión de hábitat, a diferencia de otras prácticas de PSH, está inscrita en una perspectiva política de transformación social, al tiempo que siembra prácticas anticapitalistas concretas de reapropiación de comunes urbanos (Gutiérrez Aguilar et al., 2016).

⁴ Esto no niega que en el transcurso del tiempo estos procesos de PSH generen sub-mercados específicos, con lógicas particulares de actuación.



Figura 1: Síntesis conceptual de diversas modalidades de autoproducción de hábitat en América latina: autoproducción de hábitat – producción social de hábitat – autogestión de hábitat. Fuente: Elaboración propia en base a Rodríguez et al. (2007), Jeifetz (2018) y Gutiérrez Aguilar et al. (2016).

Ahora bien, esta modalidad productiva pone de manifiesto la necesidad de su articulación con el Estado, a través de la obtención de diversos recursos (materiales, humanos) para impulsar procesos de transformación de la institucionalidad pública capitalista. Esto tiende a impulsar procesos de desburocratización de determinadas estructuras institucionales estatales al transferir capacidades alternativas a sujetos ejecutores de la política pública y, en particular, al reclamar instancias de participación social en la definición, diseño e implementación de las políticas orientadas al hábitat (las cuales dejan de constituir un dominio exclusivo de las burocracias estatales). Pero también, esta articulación estatal se constituyó en una arena de disputa por la práctica de la autogestión. Habilitó el desarrollo de prácticas de cooptación por parte del Estado mediante estrategias de desarticulación del tejido social colectivo y/o de reorientación de la práctica autogestionaria hacia formas de autoproducción legitimadas por la propia corporativización del aparato estatal. Las experiencias de producción autogestionaria de hábitat de la Ley 341 y el PAV en la Ciudad de Buenos Aires dejan entrever claramente esta cuestión. Como se verá a continuación, la producción autogestión de hábitat ha sido una práctica disputada.

3. EL COOPERATIVISMO AUTOGESTIONARIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (ARGENTINA)

En la Argentina, específicamente en la ciudad capital, tras la hipermercantilización del acceso a la vivienda (Madden & Marcuse, 2018) como consecuencia de las políticas

neoliberales de la dictadura militar y del regreso de la democracia, emergieron -como respuesta a la crisis habitacional- un extendido movimiento de organizaciones sociales de base que disputaban en aquel entonces el derecho a la ciudad central (Rodríguez, 2005). Como se verá más adelante, a partir de su articulación con el legislativo local, estas organizaciones logran canalizar su demanda de acceso a la una vivienda digna mediante la sanción de la Ley 341 en el año 2000, la cual crea el Programa de Autogestión de la Vivienda (PAV). Este programa (ejecutado por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires -IVC-) tiene por objetivo facilitar el acceso a la vivienda a hogares de escasos recursos en situación de emergencia habitacional a partir del acceso a un crédito a tasa subsidiada (entre el 0% y el 4% y plazos de hasta 30 años de devolución) a familias agrupadas bajo la forma de cooperativa de vivienda, mutuales u organizaciones civiles. El crédito tiene por objetivo el desarrollo de procesos autogestionarios de producción de vivienda ya sea mediante la construcción de vivienda nueva o la remodelación/refacción/reciclado de inmuebles existentes en la trama urbana. Financia 3 componentes claves para la autogestión: la compra de suelo urbano, la construcción de viviendas dignas (de calidad) (financiando la contratación de mano de obra y materiales) y la contratación de un equipo técnico interdisciplinario -ETI- (conformado por profesionales de arquitectura, abogacía, área social y contaduría) que acompañan a las organizaciones en todo el proceso (Zapata, 2017). Por primera vez en la Argentina, organizaciones sociales de base son reconocidas como sujetos ejecutores de una política pública.

Mediante la utilización de los recursos estatales aportados por el PAV, las organizaciones sociales organizadas en cooperativas de vivienda despliegan estrategias autogestivas para la búsqueda y elección de los inmuebles donde concretar sus proyectos, toman todas las decisiones vinculadas al modelo de ejecución de obras que van a emprender, intervienen en el control de las obras y, por último, ya en el habitar, deciden sobre el uso y mantenimiento de los conjuntos de viviendas finalizadas.

Hacia fines de los '90 y principio del nuevo siglo, se conformaron 519 grupos cooperativos predispuestos a la construcción autogestionaria y se inscriben masivamente al PAV para canalizar su demanda de recursos para acceder a una vivienda. De este enorme universo de cooperativas autogestionarias de vivienda, a través del PAV se dio respuesta a la demanda de 110 grupos mediante la compra de suelo en la ciudad y el impulso de dispares avances en sus obras. Hacia julio de 2022, hay unas 45 cooperativas con sus obras finalizadas y sus familias cooperativizadas habitando sus inmuebles (alrededor de 1.260 familias), 524 familias organizadas en 26 cooperativas actualmente están en obra y unas 40 cooperativas (652 familias aprox.) cuentan con inmuebles comprados pero están a la espera de iniciar sus obras.

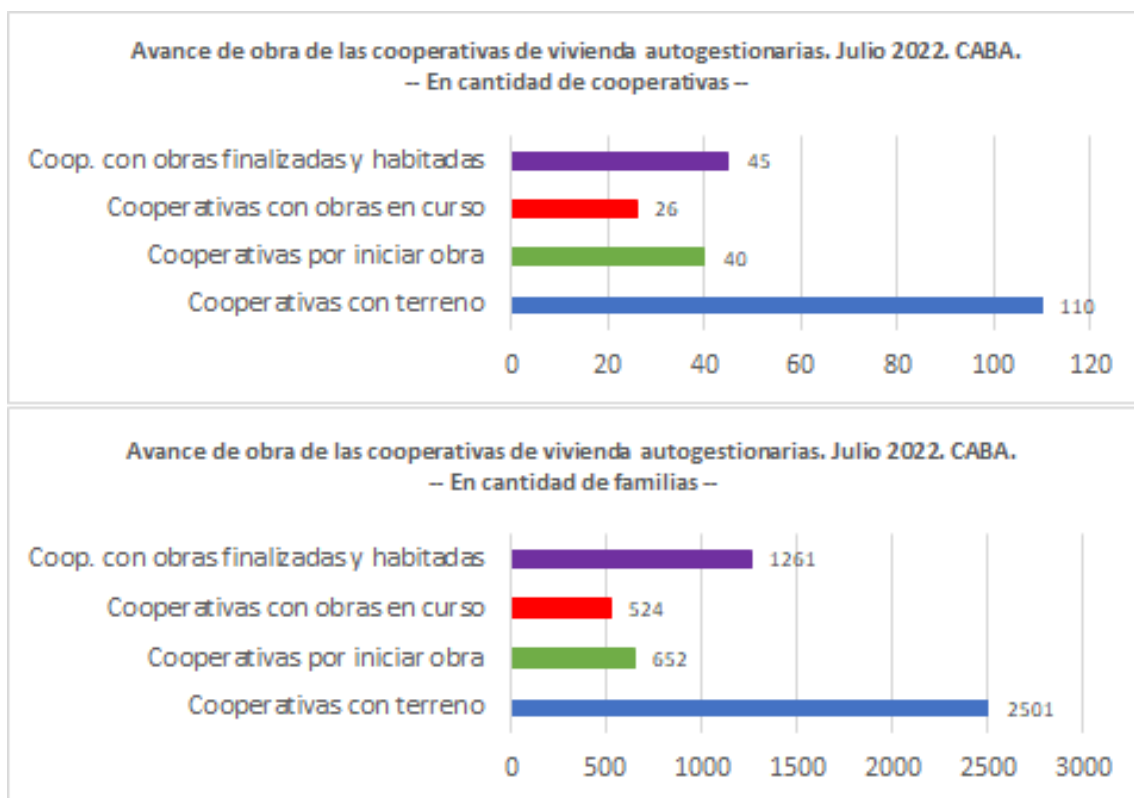


Figura 2. Avance de obra de las cooperativas de vivienda autogestionarias. En cantidad de cooperativas y de familias. Julio 2022. CABA. Fuente: Elaboración propia en base a seguimiento propio e información aportada por el IVC.

4. METODOLOGÍA

Para el abordaje del objeto de estudio de este artículo se recurrió a la construcción de un andamiaje metodológico de tipo cualitativo. Esta decisión se basó en la necesidad de indagar en los *sentidos, percepciones y experiencias* de las y los cooperativistas sobre su tránsito por una experiencia cooperativa autogestionaria (Minayo, 2017). A partir de un enfoque de teoría fundamentada (Strauss & Corbin, 2002), se recuperan y construyen datos provenientes de fuentes primarias para abonar con evidencia concreta a las teorías que articulan este trabajo.

Para esto se recurrió a la recuperación de datos primarios previamente diseñados por la autora a lo largo de un seguimiento longitudinal realizado sobre el avance de experiencias enmarcadas en el Programa de Autogestión de la Vivienda y de sus proyectos cooperativos (notas de campo de reuniones de agrupaciones de cooperativas, charlas informales con cooperativistas y observaciones no participantes en cooperativas de vivienda finalizadas -registradas fotográficamente- y actividades organizadas por dichas organizaciones). Además, se realizaron 10 entrevistas semi-estructuradas (algunas individuales y otras colectivas) con cooperativistas durante

2018⁵ y estas se complementaron con 8 entrevistas desarrolladas vía streaming (zoom) durante 2021 (en aislamiento por la pandemia)⁶.

Del universo de cooperativas de viviendas que desarrollaron sus proyectos de hábitat en el marco del PAV, se decidió trabajar sólo con las experiencias que lograron finalizar sus obras y actualmente se encuentran habitando sus viviendas cooperativas finalizadas y habitadas. Esta decisión se sustenta en la necesidad de poder indagar en el proceso completo de diseño del proyecto colectivo en articulación con el Estado, en las formas de producción desplegadas para la materialización de sus proyectos de vivienda, sus formas de apropiación y usos y el habitar actual de sus experiencias. Algunos criterios guiaron la selección de los casos que nutrieron la muestra: contar con cooperativas de distintos tamaños y cooperativas independientes y otras que forman parte de organizaciones social de segundo grado. En su conjunto, las cooperativas seleccionadas para el análisis representan a la mitad de las viviendas habitadas.

| Cooperativas | Organización social de 2° grado | Cantidad de Familias |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| Coop. Humanista Fénix | --- | 24 |
| Coop. Sembrar Conciencia | --- | 8 |
| Coop. Los Pibes | Movimiento Social y Político Los Pibes | 33 |
| Coop. La Fábrica | Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) | 50 |
| Coop. El Molino | Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) | 100 |
| Coop. Nueva Imagen, Manos a la Obra | Federación Todos Juntos | 28 |
| Coop. El Caracol | Federación de Tierra, Vivienda y Hábitat (FTV) | 31 |
| Coop. Independencia | --- | 26 |
| Coop. EMETELE | Movimiento Territorial de Liberación (MTL) | 326 |

Figura 3: Cooperativas de vivienda que formaron parte de la muestra. Fuente: Elaboración propia.

5. RESULTADOS: EL HABITAR EN COOPERATIVAS. LA AUTOGESTIÓN EN DISPUTA.

Para indagar sobre las disputas existentes en torno a la práctica autogestionaria en el marco de las experiencias cooperativas finalizadas y habitadas del Programa de Autogestión de la Vivienda a la luz de la teoría de los “comunes urbanos”, en el trabajo de campo se identificaron 3 dimensiones de análisis que se considera marcaron diferencias en experiencias que a lo largo de su desarrollo resultaron cooptadas por las lógicas del neoliberalismo urbano o promovieron procesos de reapropiación de comunes urbanos (tal como se los definió más arriba). Estas son:

- 1) las *formas de articulación con el Estado*;
- 2) la *forma de organización de las cooperativas y las modalidades que asume la producción de sus viviendas*; y
- 3) el *habitar* de las viviendas cooperativizadas y las formas que asume la vida comunitaria.

⁵ Desarrolladas en el marco del Proyecto “Alternative models of housing development programs in Buenos Aires, Argentina” financiado por la Johns Hopkins University.

⁶ Desarrolladas en el marco del Proyecto de Fortalecimiento y Divulgación de los Programas Interdisciplinarios (PIUBAS) “Centralidad, acción pública y organizaciones sociales: Producción autogestionaria de hábitat en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

En relación a (1) *las formas de articulación con el Estado*, identificamos 2 momentos del colectivo de organizaciones orientadas a la producción autogestionaria en la ciudad de Buenos Aires. Un primer momento que, como describimos anteriormente, ubicamos hacia finales del siglo pasado, durante los años '90, de conformación del movimiento cooperativo. Tras la crisis habitacional existente en la ciudad (Zapata, 2012), se inicia un proceso extendido de ocupación de inmuebles en desuso, hoteles-pensión e inquilinatos en áreas urbanas consolidadas que se desarrolló a partir de la gestación territorial de organizaciones sociales de base movilizadas (Rodríguez, 2005). En el marco de estas tomas comienza a operar la opción cooperativista como una alternativa colectiva de resistencia a la crisis. A partir del “anidamiento” (Gutiérrez Aguilar et al., 2016) de organizaciones territoriales de base local vinculadas a este reclamo por el acceso al hábitat (el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos -MOI-, el Movimiento Territorial de Liberación -MTL-, delegados de casas tomadas de la ExAu3 y de conventillos de La Boca) con otras experiencias que estaban teniendo lugar en la región latinoamericana (específicamente, con la Federación de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua -FUCVAM⁷- de Montevideo (Uruguay), y luego también con Brasil y Venezuela) (Rodríguez, 2009), emerge una transmisión e intercambio de experiencias y saberes que gesta una perspectiva autogestionaria y de ayuda mutua en el marco de los agrupamientos cooperativos locales.

Con el tiempo, dicha opción comenzó a consolidarse como alternativa cuando estas organizaciones fueron convocadas por la comisión redactora del artículo 31 de la nueva constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁸, para incluir en su apartado la opción autogestionaria como una estrategia de acceso a la vivienda digna. Mientras se iban conformando en la ciudad más de 500 grupos cooperativos (citados anteriormente) que tenían por horizonte la autogestión, con base en esta articulación legislativa, este colectivo de organizaciones logra la sanción de la Ley 341 en el año 2000, de carácter local, que da nacimiento al Programa de Autogestión de la Vivienda (PAV) y comienza a implementarse en el año 2001 en el Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Aquí identificamos un segundo momento de articulación con el Estado, en esta oportunidad con el ejecutivo. A partir de estos instrumentos, el cooperativismo autogestionario de la ciudad, comenzó a disputar la democratización de la implementación de las políticas habitacionales a escala local (primer elemento clave en la disputa por la reapropiación de comunes urbanos). Los primeros años de implementación del programa (hasta el 2007 que asume en el gobierno de la ciudad una intendencia de tinte marcadamente neoliberal) fueron los de mayor dinamismo (Zapata, 2016). Durante estos años el movimiento cooperativo contaba con gran

⁷ La FUCVAM es una organización de base sin fines de lucro que promueve en toda Uruguay la construcción y acceso a viviendas dignas a través de la cooperación, la autogestión y la ayuda mutua de sus miembros. Hasta el año 2019 la organización había construido más de 45.000 viviendas en todo el país.

⁸ ARTÍCULO 31.- La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1) Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. 2) Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva. 3) Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones.

capacidad de incidencia sobre las modalidades de implementación del programa, rompiendo con las formas tradicionales de ejecución de la política habitacional de vivienda social (asociada a la licitación pública) e incorporando al sistema de vivienda a nuevos actores, las cooperativas (en detrimento de las tradicionales grandes empresas constructoras). La forma de implementación del programa dentro de las estructuras del IVC se constituyó en una arena de disputa por la desburocratización de la esfera estatal. Este impulso se materializó en la compra --a nombre de las cooperativas-- de los 110 inmuebles que hoy existen en el banco de experiencias de la Ley 341 y se iniciaron gran parte de las obras que hoy demuestran algún tipo de avance (Pedro et al., 2020). La propiedad de los inmuebles se escrituró a titularidad de las cooperativas, cuestión que se valora positivamente en la disputa por la re-apropiación de recursos por parte del movimiento cooperativo autogestionario. Durante los procesos de obra las organizaciones sociales tomaron y controlaron todas las decisiones vinculadas al proceso productivo (acompañados por sus ETIs). No obstante estos avances, a partir del 2007 el Estado local congeló el ingreso de nuevas organizaciones al programa, puso fin a la compra de inmuebles nuevos (incluso ya los últimos terrenos que se compraron se escrituraron a nombre el Instituto de la Vivienda) y sólo se avanzó con obras de un puñado de cooperativas (aquellas más afines a la política neoliberal propuesta por el gobierno de turno y las más politizadas con capacidad de resistencia a los embates impuestos durante la ejecución de sus proyectos). Pasados los años y con la finalización de las primeras obras, la disputa por la propiedad se convirtió en una cuestión central en el marco del programa y una estrategia estatal clave para la imposición de un límite concreto a la autogestión de hábitat tal como la definimos más arriba. No existe en la Argentina ordenamiento normativo que impida la propiedad colectiva o cooperativa. Sin embargo, una vez finalizadas las obras, el Instituto de la Vivienda sólo habilitó la escrituración individual de las viviendas construidas, desarticulando así el proceso colectivo construido durante el proceso de obra, recapturando a las organizaciones sociales en la lógica neoliberal de la propiedad.

En el colectivo de organizaciones cooperativas, la propiedad individual/colectiva también es una cuestión que abre profundos debates y divisoria de aguas por estar (la propiedad privada) anquilosada en las estructuras culturales vigentes. Tal como venimos argumentando desde el inicio de este artículo, todas las organizaciones cooperativas autogestionarias disputan el acceso a una vivienda digna, el acceso a la ciudad y su centralidad (en términos de acceso a las externalidades urbanas que ofrece una buena localización urbana). Sin embargo, a lo largo del desarrollo del programa, es posible identificar cooperativas (como Coop. Humanista Fénix, Sembrar Conciencia, Nueva Imagen, Independencia, El Caracol (FTV)) que impulsaron un proceso de PSH que implicó durante la etapa productiva una reapropiación de un común urbano (que involucró incluso la re-apropiación de recursos estatales), pero luego, mediante la propiedad privada (impuesta por el Estado, pero también por muchas organizaciones aceptada sin cuestionamiento) reinsertaron este bien común en una lógica mercantil. Retomando los postulados de Ostrom (1990) recuperados más arriba, lo que vemos es que estas organizaciones construyeron un andamiaje institucional que habilitó una

gestión colectivizada de un común, pero de ninguna manera se insertaron en una lógica de transformación social (Caffentzis & Federici, 2014; Harvey, 2013).

No obstante, también emergieron un conjunto importante de organizaciones (como las cooperativas del MOI, la EMETELE (MTL)⁹, Coop. Los Pibes (MPySLP)), inscriptas en un registro político de transformación social, económica, político y cultural que se resisten a la escrituración individual y abogan a la propiedad colectiva como una estrategia de resguardo del común urbano construido colectivamente frente a las lógicas depredadoras individualistas del capital. La disputa por la propiedad en un escenario de hipermercantilización del acceso a la vivienda (Madden & Marcuse, 2018) se constituye en un aspecto central de resistencia para estas organizaciones.

Otra dimensión que marca diferencias en la concepción autogestionaria de las experiencias de producción cooperativas analizadas es (2) la *forma de organización de las cooperativas y las modalidades que asume la producción de sus viviendas*.

Todas las cooperativas se conformaron con población en situación de emergencia habitacional y afectadas por un conjunto de vulnerabilidades habitacionales radicadas en la ciudad formal. Pero en relación a esto hay que señalar que, analíticamente, es posible identificar dos tipos de organizaciones: organizaciones que emergieron “desde abajo” y otras diseñadas “desde arriba” (Di Virgilio & Mendoza, 2003).

En relación a las experiencias surgidas “desde abajo”, como se veía describiendo anteriormente, emergieron a partir de grupos caracterizados por una amplia base de representación territorial, construcción y mantenimiento de algún tipo de organización social, político-cultural y que, al mismo tiempo que elaboraban sus demandas, fueron encontrando la manera de expresarlas y de ir constituyéndose en actores colectivos contrahegemónicos (Menéndez, 1998). Este nutrido grupo de cooperativas, que identificamos con la autogestión tal como se la define en este artículo, implementaron en el desarrollo de sus experiencias de producción autogestionaria, modalidades de tomas de decisión asamblearias y apoyadas en comisiones de trabajo colectivo organizadas por temáticas y problemáticas referidas a las distintas etapas del ciclo de las obras. En la etapa de diseño de sus proyectos lograron articulaciones significativas con sus equipos técnicos, contando con reales instancias de diseño participativo en la que la/os cooperativistas tomaron decisiones concretas sobre el diseño de sus futuras viviendas. En la etapa productiva intervinieron actores constructivos alternativos a los tradicionales (cooperativas de trabajo y/o de construcción o empresas autogestionarias de la economía social y solidaria, en las que se insertaron como trabajadores los propios destinatarios de las viviendas) e incluso, junto con los ETIs, se realizaron planificaciones de obras que alternaron la mano de obra calificada aportada por las cooperativas de trabajo con aportes de trabajo familiar planificado y organizado en prácticas de ayuda mutua por los cooperativistas de vivienda, adoptados del modelo uruguayo. Son estas cooperativas, que ejercieron intensas prácticas de autogestión orientadas a la construcción y recuperación de comunes urbanos que una vez finalizada la obras reclamaron la propiedad colectiva de sus

⁹ Vale aclarar que esta cooperativa, ante las presiones del IVC por la escrituración, definió por mayoría asamblearia, la escrituración individual de sus viviendas. No obstante, como resguardo del común frente a la lógica mercantilizadora, también definieron la firma de un convenio de uso y goce en el que se establece la prohibición de venta de las viviendas por fuerza del Movimiento.

viviendas, para también autogestionar de manera comunilizada la tenencia de sus viviendas y ejercitar una práctica concreta de re-apropiación de comunes urbanos en una ciudad hipermercantilizada como la Ciudad de Buenos Aires.

Pero, además de esto, algunas cooperativas como las del MOI, lograron una acumulación de experiencia práctica que habilitó el escalamiento del sistema de producción autogestionario del hábitat que desarrollaron (Rodríguez, 2021). A partir de la práctica en sus cuatro cooperativas en obra, el MOI creó una modalidad de ejecución de obras que denominó “Unidad de Producción Social Autogestionaria” (modelo USPA) que identifica roles actorales y funciones diferenciadas a escala de cada proyecto: cooperativas de vivienda que reciben y administran los recursos monetarios estatales, aportan horas de ayuda mutua al plan de obras, realizan la compra de materiales e insumos y contratan a la cooperativa de trabajo; la cooperativa de trabajo, que es la que aporta mano de obra calificada, maquinarias y herramientas; y el equipo técnico interdisciplinario (ETI) que apoya la planificación y ejecución del proceso de obra y la construcción social del colectivo. Estas experiencias son las que identificamos como aquellas que a partir de la experiencia transitada abonan a la construcción de un urbanismo autogestionario disruptivo con el modelo neoliberal vigente.



Figuras 4: Cooperativa La Fábrica (MOI) y EMETELE (MTL). Fuente: Tomas propias, CABA, 2023 y 2013.

Ahora bien, la flexibilidad del instrumento creado por la Ley 341 y el PAV habilitó que también se constituyeran en su seno cooperativas de viviendas conformadas “desde arriba”. Existieron cooperativas que se constituyeron como consecuencia de la convocatoria realizada por el IVC para su incorporación al programa. Se trató de familias en alguna situación de toma que ya estaban en vinculación con la estatidad y que a partir de la aparición del PAV en la cartera de programas del IVC, fueron convocadas a organizarse institucionalmente en cooperativas para incorporarse al mismo. También hubo organizaciones que nacieron como resultado -o salida- a las asambleas barriales fundadas tras el estallido de la crisis 2001 en la Argentina, otras que surgieron en el marco de parroquias y comedores barriales, y otras como resultado de solidaridades entre profesionales o agentes por oficios vinculados al Estado local. Más allá de sus orígenes, esto llevó a que un grupo importantes de cooperativas transitaran el proceso autogestionario bajo una modalidad de gestión

muy similar a la de la producción de una vivienda estatal “llave en mano” (Zapata, 2017). Reservándose para sí la capacidad de decisión y control del proceso productivo (cuestión central de la PSH), la mayoría de ellas consolidaron una estructura organizativa “presidencialista”, es decir, con funciones y decisiones concentradas/delegadas en la presidencia de la cooperativa. Incluso, esta distribución de funciones, en la mayoría de los casos consultados, estuvo mediana por una lógica mercantil de reproducción, ya que a cambio de una dedicación “full time” del/a presidente a las tareas del proceso productivo, algunas cooperativas definieron un salario a cambio de la delegación de las tomas de decisiones.

Esta delegación de tareas y decisiones también repercutió en el proceso productivo de sus proyectos, ya que en los casos relevados se identificaron actores productivos tradicionales del sistema de vivienda local (pequeñas empresas constructoras o empresas constructoras familiares) y delegación de decisiones incluso en estos actores externos (como en arquitectos y/o empresas constructoras). De las entrevistas realizadas sobresale que las instancias de participación establecidas para el diseño, cuando las hubo, fueron de tinte consultivo, en las que la/os arquitectos mostraban los proyectos de obra a la/os cooperativistas sin mayor posibilidad de propuesta de modificaciones.



Figura 5: Cooperativas Humanista Fénix, El Caracol e Independencia. Fuente: Tomas propias, CABA, 2019, 2020 y 2020.

Esta forma de gestar el proceso autogestionario tuvo efectos en (3) el *habitar* de las viviendas cooperativizadas y en las formas que asume la vida comunitaria. Aquellos grupos cooperativos más presidencialistas o delegativos en actores externos, se orientaron hacia la desarticulación del colectivo cooperativo una vez finalizada la obra mediante la propiedad individual de las viviendas y la administración consorcial del edificio (la mayoría de las veces tercerizada en una administración contratada). Esta desarticulación del entramado colectivo se vio reforzada por el diseño de los edificios, los cuales están totalmente insertos y cooptados por el neoliberalismo urbano y sus formas de cotidianidad y usos del espacio. En las entrevistas realizadas resonaron con frecuencia relatos tales como: “es como un edificio cualquiera de la ciudad”

[Cooperativistas de El Caracol (FTV)], *“nos saludamos, ‘buen día’, ‘hasta luego’, si podemos evitarnos en el ascensor mejor”* [Cooperativistas de Humanista Fénix]. Por lo que el habitar en estos edificios está atravesado por las lógicas culturales propias del modelo de desarrollo vigente. Aquella reapropiación de un común urbano propia de la etapa constructiva de las cooperativas, fue recapturada por el neoliberalismo urbano. Otra cuestión que surgió con fuerza de los relatos de estas experiencias en el habitar, es un discurso de progreso individualizante propio de la cultura capitalista. En todos los casos cooperativos es sumamente palpable que el proceso de cooperativización implicó un empoderamiento subjetivo de las personas que participaron de él. Aprenden a lidiar con el Estado, con empresas constructoras, a dirigir obreros, o incluso, a ejecutar tareas de obras, aprenden de contabilidad, entre otros muchos saberes. Pero lo significativo es que en estas cooperativas “presidencialistas” identificamos que esta transformación de la subjetividad y empoderamiento es concentrada en la figura de aquella persona designada como presidente/a de la cooperativa, mientras que, en resto del colectivo, al no haber transitado por un proceso de apropiación de tomas de decisiones, no se verifica tal proceso. En esa delegación de responsabilidades y obligaciones en una sola persona, también se delegó ese aprendizaje subjetivo que implica el tránsito por estas experiencias autogestionarias.

En cambio, en los casos de organizaciones en los que la participación en las etapas previas al habitar fue activa, protagónica y organizada (en las cooperativas más politizadas), se adoptaron formas colectivas mancomunadas y directas de gestión del habitar de los edificios y también se construyeron formas comunalizadas de vida cotidiana. Tras la mudanza a las viviendas, el formato “cooperativa” (con sus comisiones de trabajo y formas específicas de organización) se mantuvieron como forma organizativa del colectivo. La trayectoria previa de participación les brindó a esas organizaciones mayores herramientas para la autoorganización del mantenimiento, la limpieza y la convivencia que redundaron en procesos positivos de apropiación de lo construido y de integración vecinal, habilitando la construcción de una vida colectiva en común. En estas organizaciones es común encontrar huertas colectivas, compras colectivas de alimentos, gestión común de cuidados de adultos e infancias y tramas organizativas de distinto tipo para el sostenimiento de la vida cotidiana. Así lo relataban dos de los cooperativistas entrevistados:

“...creo que el aprendizaje más profundo que nos dejó todo esto no tiene que ver con el ladrillo, sino con lo comunitario... el poder compartir el trabajo con otros compañeros y formar una conciencia colectiva. Mas allá que cada uno va a tener su vivienda, nosotros consideramos que este no es un fin en sí mismo, la vivienda, sino que nosotros consideramos que es un medio para llegar a tener una vida en comunidad...” [Cooperativista 1 de La Fábrica -MOI-].

“La gran diferencia que hay con otras cooperativas es que el diseño de nuestra cooperativa es de encuentro, es mucho más integrador. La cooperativa es como un lugar de encuentro. A diferencia de los que son los edificios de propiedad horizontal en el que uno no conoce ni al vecino que tiene arriba, acá los 50 nos conocemos desde hace años, de participar juntos construyendo esto, de a veces pelearnos también, de generar un lazo solidario. Acá cada vez que le pasa un inconveniente a un compañero estamos todos pendientes de eso. Y eso no se da en todos los proyectos constructivos” [Cooperativista 2 de La Fábrica -MOI-].

En el habitar de las viviendas, las formas de organización y uso del común urbano producido sigue siendo cooperativo, con reglas y obligaciones establecidas y

actualizadas de manera constante por sus respectivas asambleas. Lo que verificamos es que estas experiencias transitan un proceso de comunitarización de vida que se constituyen en un fuerte cuestionamiento de las formas individualizante de vida que ofrece el urbanismo neoliberal.

“En cooperativas que son más militante, me parece que convivir es un proceso de aprendizaje permanente. El proceso de toma de decisiones en clave de consensos es muy importante... que muchas veces se ve como un problema, pero en realidad es un desafío. Siempre, más allá de las diferencias, se aprende a convivir con otro, con otra y eso te da... te llena de.... te apertura a un montón de cosas que quizás en la convivencia no se ve, pero es super importante. La cooperativa es como una familia extendida, con sus cosas buenas y malas.... Quizás es la manera más fácil de explicarle a alguien que no conoce cómo se vive en una cooperativa... es eso, una familia extendida, en donde vivimos en cooperación, unidos por lazos de solidaridad” [Cooperativista 1 de La Fábrica -MOI-].

Por último señalar, que estas experiencias autogestionarias productoras de comunes urbanos, generaron interesantes procesos de “anidación” (Gutiérrez Aguilar et al., 2016; Harvey, 2013) con otras experiencias latinoamericanas que transitan por procesos de resistencias similares. Las últimas décadas nos mostraron un proceso llamativo de internacionalización de estas experiencias mediante la Secretaría Latinoamericana de la Vivienda y el Hábitat Popular (SELVIPH) y la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL), desde donde se impulsan políticas coordinadas de consolidación de la autogestión en los países en los que sus organizaciones miembros tienen presencia, se montan escuelas de formación en cooperativismo autogestionario, se realizan pasantías de intercambio, reuniones de coordinación e intercambios de saberes que permiten una anidación de experiencias orientadas a la expandir la producción social autogestionaria del hábitat popular como una estrategia de construcción de ciudad más amigables con el buen vivir.

6. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

En el marco de este artículo se problematizó el escenario disputado en el que se desarrolló la producción cooperativa autogestionaria en la Ciudad de Buenos Aires desde principio de siglo hasta la actualidad. Esta disputa tuvo por escenario la reestructuración neoliberal del capitalismo iniciada en los años '70 que imprimió una profunda reconfiguración espacio-temporal centrada en el saqueo de nuevos comunes y en la pérdida de derechos colectivos de enormes porciones de la población. Los nuevos cercamientos de esta etapa implicaron intensivos procesos de depredación de la naturaleza, usos del suelo y expropiación de servicios esenciales para el desarrollo de la vida cotidiana, en donde el despojo se constituyó en estructurante de este proceso. La hipermercantilización del acceso a la vivienda conllevó a la emergencia de extendidos procesos de producción social del hábitat que, en la mayoría de los casos, implicaron fuertes procesos de precarización de vida de las familias expuestas a estas condiciones de habitabilidad. No obstante, dentro de estos procesos de PSH también emergieron nuevas formas de resistencias basadas en la organización, desancladas de las tradicionales lógicas de capital-trabajo. Emergieron nuevas formas de autonomía territorializadas orientadas a organizar la reproducción de vida por fuera de las relaciones mercantiles capitalistas a partir del despliegue de prácticas que buscan nuevas relaciones sociales que transformen los valores individualistas actuales por

unos basados en el colectivo, la solidaridad y la sustentabilidad. El cooperativismo autogestionario aparece en América Latina, y específicamente en la CABA, como una práctica de la PSH que adopta formas complejas de organización, planificación, control popular, articulación con el Estado capitalista y disputas concretas por la transformación social.

Estas nuevas formas de resistencias territorializadas, colectivas y organizadas reabrieron profundos debates teóricos en torno a *lo común*. Recuperamos en este artículo las dos corrientes teóricas que se consideran de mayor peso. Las neoinstitucionalistas, que entienden a los comunes urbanos desde dentro de las estructuras del capitalismo, conceptualizándolos como espacios en los que se establece una forma alternativa de gestión de un recurso, es decir, hay una comunidad que (a partir de la toma y distribución de decisiones) define reglas de acceso, formas de apropiación y de usufructo. Y las teorías neomarxistas, esencialmente anticapitalistas, que entienden a los comunes urbanos como esas territorialidades predilectas para la resistencia al urbanismo neoliberal, un espacio desde donde reivindicar otras formas de hacer ciudad. En este sentido, un común no existe, sino que un colectivo organizado debe producirlo, promoverlo, instituirlo, e incluso, recrearlo. Las personas ponen en práctica sus capacidades para la transformación social, basándose en la participación y la autonomía. Es en este proceso de comunalización que los bienes/servicios/espacios se convierten en comunes urbanos.

A partir de estas discusiones y con un abordaje metodológico basado en la teoría fundamentada es que, en este artículo, se sostiene que en el marco de las experiencias impulsadas por el PAV se desarrollaron experiencias de producción social de hábitat (PSH) colectivas y organizadas, pero sólo unas pocas experiencias se imbricaron en prácticas concretas de *autogestión de hábitat* disputando la reapropiación de comunes urbanos. Si bien todas las experiencias canalizadas por el PAV logran disputar mejores condiciones de vida, mejores localizaciones y acceso a las externalidades que ofrece la ciudad central, la mayoría de estas experiencias se reinsertaron -o, mejor dicho, fueron recapturadas por el Estado- en la dinámica de la ciudad neoliberal. Sólo unas pocas logran un desarrollo que disputen esa dinámica, ensayando experiencias concretas de reapropiación de comunes urbanos, proponiendo formas comunalizadas de vida alternativas a las propuestas por el urbanismo neoliberal.

Demostramos que las *formas de articulación con el Estado*, las *formas de organización* de las cooperativas, las modalidades que asume *la producción de sus viviendas* y las formas de gestionar *el habitar*, fueron factores claves en el devenir de las distintas experiencias. El Estado (como herramienta de dominación del capitalismo) logró la cooptación de muchas de las mismas, poniendo en disputa el sentido simbólico y material de la práctica autogestionaria. Pero como contracara, también se consolidaron experiencias, de mucho peso a escala regional, que arraigadas en procesos políticos de transformación social, lograron manifestar prácticas concretas de reapropiación de comunes urbanos en plena centralidad de la ciudad capitalina de la Argentina, demostrando formas alternativas de vida, ancladas en valores de solidaridad y sustentabilidad. Estas experiencias de autogestión de hábitat fueron transitadas de manera conflictiva y bajo permanente asedio del capital, pero lograron visibilizar en la esfera pública la permanente tensión existente entre concebir a una

vivienda por su valor de cambio por sobre su valor de uso. Lograron construir un banco de experiencias que resisten el despojo capitalista y recrean día a día una forma comunitaria de autodeterminación social para garantizar la reproducción de la vida de los sectores populares. Estas experiencias mostraron la capacidad de forma y agencia de los/as pobladoras/es de los territorios urbanos, sus capacidades de producción de estrategias colectivas para la reproducción de la vida en términos materiales, simbólicos y políticos, constituyendo el acceso al derecho a la ciudad en un proceso reivindicativo, a partir del cual las demandas de vivienda y ciudad se construyen de manera colectiva y se materializa a partir de un ejercicio autogestionario que habilita la recuperación/reapropiación de comunes urbanos. La dimensión política, en ese sentido, es un factor de relevancia en los procesos socio-organizativos populares impulsados en el marco del PAV, ya que fue determinante en la tracción de lo que es común -el acceso suelo urbano-, en la definición de “en común” -lo colectivo- y en su capacidad de reapropiación del común.

Lo que se demostró en este artículo es que la autogestión de hábitat es una práctica material y simbólicamente disputada. En la capacidad colectiva de reapropiación de comunes urbanos que construyan las organizaciones sociales queda el desafío de reorientar esta práctica hacia la construcción de ciudad más democráticas, más sustentables, más solidarias y ligadas a lógicas de reproducción de vida, por sobre la lógica mercantilizadora del capital.

7. REFERENCIAS:

- Caffentzis, G., & Federici, S. (2014). Commons against and beyond capitalism. *Community Development Journal*, 49(SUPPL.1). <https://doi.org/10.1093/cdj/bsu006>
- Castro-Coma, M., & Martí-Costa, M. (2016). Comunes urbanos: de la gestión colectiva al derecho a la ciudad. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(145), 131-153.
- Colectivo Midnight Notes. (2009). Introducción a los nuevos cercamientos. En S. Federici (Ed.), *Reencantar el mundo. El feminismo y la política de los comunes* (Traficante de sueños, pp. 59-70).
- Composto, C., & Ouviaña, H. (2009). Acumulación por despojo y nuevos cercamientos: Mercantilización de los bienes comunes y antagonismos renovados en América Latina. V *Jornadas de Jóvenes Investigadores, Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA)*.
- De Angelis, M. (2001). Marx and primitive accumulation: The continuous character of capital's enclosures. *The Commoner*, 12, 1-22.
- Di Virgilio, M. M., & Mendoza, M. (2003). Estrategias residenciales y redes habitacionales. El acceso a la vivienda de familias de bajos ingresos en el Area Metropolitana de Buenos Aires. *Congreso de la Latin American Studies Association*, 1-27.
- Gutiérrez Aguilar, R., Navarro Trujillo, M. L., & Linsalatta, L. (2016). Repensar lo político, pensar lo común. Claves para la discusión. En D. Inclán, L. Linsalatta, & Millán Mágina (Eds.), *Modernidades alternativas* (pp. 378-417). Edit. Del Lirio.
- Harvey, D. (2012). Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. En *City* (Akal). Akal. <https://doi.org/10.1007/s13398-014-0173-7.2>

- Harvey, D. (2013). La creación de bienes comunes urbanos. En D. Harvey (Ed.), *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. (Akal, pp. 107-135).
- Jeifetz, N. (2018). El horizonte autogestionario desde una apropiación práctica y cotidiana del marxismo. Una mirada desde SELVIHP. *Periferias, Revista de Ciencias Sociales*, 23(26), 117-134.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Capitán Swing Libros.
- Menéndez, E. (1998). Participación social en salud como realidad técnica y como imaginario social. *Revista Dimensión Antropológica*, 5, 7-37.
- Minayo, M. C. D. S. (2017). Origen de los argumentos científicos que fundamentan la investigación cualitativa. *Salud Colectiva*, 13(4), 561. <https://doi.org/10.18294/sc.2017.942>
- Ortiz Flores, E. (2002). La producción social del hábitat: ¿opción marginal o estrategia transformadora? *Vivitos y coleando*, 188-196.
- Ostrom, E. (1990). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. UNAM, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias y Fondo de la Cultura Económica.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Estudios CEDES-Humanitas.
- Pedro, B., Campari, G., Di Virgilio, M. M., Rodríguez, M. C., & Zapata, M. C. (2020). *Construcción autogestionaria de hábitat por cooperativas: derecho a la ciudad y la centralidad en la Ciudad de Buenos Aires. Ley 341/00*. PIUBAMAS (Programa Interdisciplinario de la Universidad de Buenos Aires). <http://www.tlps.com.ar/wp-content/uploads/2020/08/Construccion-autogestionaria-de-habitat-por-cooperativas.pdf>
- Quiroga Díaz, N., & Gago, V. (2018). Una mirada feminista de la economía urbana y los comunes en la reinención de la ciudad. En C. Carrasco Bengoa & C. Díaz Corral (Eds.), *Economía Feminista. Desafíos, propuestas y alianzas* (pp. 87-120). Edit. Madreselva.
- Rodríguez, C., Di Virgilio, M. M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., & Morales, B. (2007). *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio-espacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. AEU-IIGG/FSOC-UBA y HIC-AL.
- Rodríguez, M. C. (2005). *Como en la estrategia del caracol: ocupaciones de edificios y políticas locales de hábitat en la ciudad de Buenos Aires*. Ediciones El Cielo por Asalto.
- Rodríguez, M. C. (2009). *Autogestión, políticas de hábitat y transformación social*. Editorial Espacio.
- Rodríguez, M. C. (2021). *Hábitat, autogestión y horizonte socialista*. El Colectivo.
- Saidel, M. L. (2019). Reinenciones de lo común: hacia una revisión de algunos debates recientes. *Revista de Estudios Sociales*, 70, 10-24. <https://doi.org/10.7440/res70.2019.02>
- Strauss, A., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa: Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada*. Editorial Universidad de Antioquia.
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*, 66.
- Vilchis Onofre, A., Zizumbo Villarreal, L., Monterroso Salvatierra, N., Arriaga Álvarez, E. G., & Palafox Muñoz, A. (2016). Dinámicas capitalistas de acumulación por despojo. *Revista en Ciencias Sociales (CR)*, L(151), 31-41.

- Zapata, M. C. (2012). Respuesta local a un déficit habitacional local. *Revista Astrolabio. Nueva Época*, 8, 290-322. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/astrolabio/article/view/614>
- Zapata, M. C. (2016). El rol de la institucionalidad pública en experiencias autogestionarias de vivienda en Argentina. *Revista Economía, Sociedad y Territorio*, XVI(50), 229-264.
- Zapata, M. C. (2017). *La política habitacional porteña bajo la lupa. De los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Editorial Teseopress. <https://www.teseopress.com/politicahabitacional/>