

CIUDADES

VOLUMEN 2

Pedro Pérez
editor

Buenos Aires, la formación del presente



OLACCHI

Organización Latinoamericana
y del Caribe de Centros Históricos

Editor general

Fernando Carrión

Coordinador editorial

Manuel Dammert G.

Asistente editorial

Ana Carrillo Rosero

Comité editorial

Fernando Carrión

Michael Cohen

Pedro Pérez

Alfredo Rodríguez

Manuel Dammert G.

Diseño y diagramación

Antonio Mena

Corrección de estilo

Gabriela Chauvín

Impresión

Crearimagen

ISBN: 978-9978-370-04-9

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De Las Golondrinas

Tel.: (593-2) 2462 739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Quito, Ecuador

Primera edición: agosto de 2009

Contenido

Presentación	7
Introducción	9
Del centro a la periferia: la configuración urbana en las últimas décadas	
Buenos Aires: una metrópolis postsocial en el contexto de la economía global	35
<i>Pablo Ciccolella</i>	
Procesos recientes de fragmentación socio-espacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites	63
<i>Horacio Torres</i>	
Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio: entre las condiciones y las prácticas	83
<i>Denis Merklen</i>	
Las cuestiones sociales en la ciudad metropolitana	
Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos consolidados del Área Metropolitana de Buenos Aires	121
<i>María Cristina Cravino</i>	

Se hace camino al andar: municipios y política social en el Gran Buenos Aires en el tránsito de la crisis 2001/3	139
<i>Magdalena Chiara</i>	
Geografías bolivianas en la gran ciudad: acerca del lugar y de la identidad cultural de los migrantes	167
<i>Susana Sassone</i>	
Los barrios, otra vez	
El “caso” de los yogures: etnografía en una organización piquetera	193
<i>María Cecilia Ferraudi Curto</i>	
Infraestructuras y servicios	
Universalidad y fragmentación urbana bajo el prisma de la concesión de agua en el Área Metropolitana de Buenos Aires	219
<i>Andrea Catenazzi</i>	
De las redes de transporte al problema de la movilidad: límites físicos y analíticos de la expansión urbana en Buenos Aires	239
<i>Andrea Gutiérrez</i>	
Las tendencias	
Buenos Aires: el fin de la expansión	267
<i>Adrián Gorelik</i>	
La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires	285
<i>Pedro Pérez</i>	

Las cuestiones sociales en la ciudad metropolitana

Relaciones entre el mercado inmobiliario y las redes sociales en asentamientos consolidados del Área Metropolitana de Buenos Aires*

María Cristina Cravino

Nuestra intención es mostrar cómo el mercado inmobiliario informal en los asentamientos consolidados del Área Metropolitana de Buenos Aires puede ser entendido a partir del prisma de las redes sociales, organizaciones barriales y relaciones familiares de reciprocidad y cómo este mercado modifica, a su vez, dichos vínculos sociales, e incluso introduce nuevas reagrupaciones no exentas de conflictos.

Los asentamientos informales de esa Área Metropolitana se expresan básicamente en dos formas que condensan tanto aspectos físicos-urbanos como procesos sociales distintos:¹ las villas, que se encuentran ubicadas en el área central: Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CBA) y su primera conurbación. Los llamados “asentamientos”² o “tomas de tierra” se encuentran ubicados más hacia la periferia, en zonas de menor densidad poblacional. Las primeras tienen larga data, desde comienzos del siglo XX y su configuración urbana se caracteriza por calles irregulares y pasillos angostos, mientras que los segundos surgieron a partir de 1980 en res-

* Los resultados cuantitativos presentados aquí son producto de una investigación realizada en el año 2006. La misma se inserta en un proyecto conjunto con otros investigadores latinoamericanos dirigida por Pedro Abramo (IPPUR-UFRJ) denominada “Características estruturais dos mercados informais de solo na América Latina: formas de funcionamento e mobilidade residencial dos pobres”, financiada por el Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, USA). Los aspectos cualitativos fueron desarrollados en una investigación etnográfica previa, en el marco de una tesis doctoral entre los años 2003 y 2006.

1 Para más detalles, ver Cravino, 2006.

2 Utilizaremos el término “asentamientos” entre comillas cuando queremos aludir a esta tipología específica de asentamiento informal, cuando no la usamos estamos refiriéndonos genéricamente a estos.

puesta a nuevas condiciones de acceso a la ciudad más restrictivas, e imitaron las urbanizaciones formales en cuanto a dimensiones de los lotes (300 m²) y a la cuadrícula urbana (con reserva inclusive de espacios verdes y equipamiento comunitario). Esta trama urbana, similar a la formal, desde el punto de vista de los pobladores, permitiría la integración con el resto de la ciudad, ya que de esta manera podría no ser identificada como una “villa” y, por lo tanto, escapar a las estigmatizaciones de las que son objeto los habitantes de estas últimas. Sin embargo, este proceso en la mayoría de los casos no sucedió y fueron objeto de categorizaciones discriminatorias por parte de los habitantes de la ciudad “formal”.

El ingreso a las villas como a los “asentamientos” no implicaba pago alguno por parte de los pobladores (encontrándose solo unas pocas excepciones), situación que desde mediados de la década de los noventa se modificó. Sostenemos en este artículo que el mercado inmobiliario informal permite entender el incremento (geométrico) demográfico de las villas y, en gran medida, de los “asentamientos” de todo el AMBA, ya que provoca una fuerte densificación de estos barrios, observable, por ejemplo, en el crecimiento en altura de las edificaciones. Estos dos factores relacionados, el mercado inmobiliario informal y la extensión del espacio construido, alteran fuertemente las condiciones de factibilidad de los programas de regularización dominial de estos barrios y abren nuevos interrogantes al respecto. Por esta razón, consideramos que conocer las características estructurales y el funcionamiento de mercado inmobiliario informal pueden echar luz a las dificultades con las que se van a enfrentar los agentes decisores de políticas en el corto y mediano plazo.

La secuencia de este artículo es la siguiente: en primer lugar presentaremos algunos rasgos que consideramos centrales para comprender la aparición de los asentamientos informales en el AMBA y las transformaciones producidas en las últimas décadas en la región. En segundo lugar, analizaremos en clave socio-antropológica los procesos internos del mercado inmobiliario informal y su imbricación con las redes sociales barriales, enfatizando sus mutuas relaciones. Finalmente, plantearemos algunas reflexiones surgidas a partir de los sucesivos estudios realizados.

Metodología

Como se explicó, se trabajó por medio de una triangulación de técnicas cuantitativas con cualitativas de investigación. Se aplicaron tres cuestionarios de encuestas diferentes para analizar el mercado inmobiliario informal en los asentamientos y villas del Área Metropolitana de Buenos Aires de acuerdo con la siguiente clasificación: a) vendedores, b) compradores y c) inquilinos. La muestra permitió hacer generalizaciones sobre lo que sucede en los asentamientos del AMBA e involucró a 784 casos en el marco de ocho barrios distribuidos geográficamente en la región.

Selección de los casos para la encuesta

Para la selección de los barrios se tuvieron en cuenta diferentes variables: 1) características topológicas (nivel de centralidad) y topográficas (cercana a ríos o arroyos, ya que Buenos Aires es plana); 2) posición de los barrios en relación a la jerarquía socio-espacial de la ciudad; 3) posición en relación a vectores de estructuración intra-urbana (áreas de expansión, consolidadas o en deterioro); 4) población y tamaño de los asentamientos; 5) existencia o no de programa de urbanización; 6) se incluyó a las dos tipologías urbano-sociales típicas de Buenos Aires: villas y “asentamientos”.

Respecto a las *características topológicas* se seleccionaron urbanizaciones irregulares en: a) ciudad de Buenos Aires; b) Primera Corona del Gran Buenos Aires (la más cercana a la ciudad de Buenos Aires; c) Segunda Corona del Gran Buenos Aires (la más cercana a la zona peri-urbana). En relación a la *posición* de los barrios en la jerarquía se tomaron barrios con entornos de baja, media y alta renta: a) En la ciudad de Buenos Aires: dos barrios, uno en zona céntrica y cercana a la *city* financiera y otro en zona de entorno de mediana-baja renta; b) En la Primera Corona del Gran Buenos Aires: dos barrios, con diferentes entornos; c) En la Segunda Corona del Gran Buenos Aires: cuatro barrios con entornos diversos. En total se seleccionaron ocho barrios.

Dado que existen muy pocos asentamientos informales grandes, se realizó una taxonomía de tamaño: grande-mediano-pequeño ajustada al área de estudio. Tomando en cuenta las características de la muestra, se

seleccionaron cuatro barrios grandes y cuatro de tamaño intermedio y uno de tamaño pequeño; cinco villas y tres asentamientos. Se eligieron barrios en zonas urbanas consolidadas, en expansión y en proceso de deterioro. Por último, de los barrios propuestos, solamente cinco contaban con programas de radicación, aunque en distintas etapas de ejecución. La población del conjunto de los barrios seleccionados involucra a aproximadamente un 10% del total de habitantes de los asentamientos y villas del AMBA.

Tabla 1. Casos seleccionados

Barrio	Municipio	Tipología	Tamaño	Población	Entorno (renta-consolidación)	Programa
1. Retiro	Capital	Villa	Mediano 10 ha	8.934 ¹	Alta consolidada	No
2. Lugano	Capital	Villa	Grande 53 ha	17.820 ²	Baja-media consolidada	Sí
3. Corina	Avellaneda 1 Corona	Villa	Mediano 16 ¹¹ 77ha ⁶	2.250 ¹⁰ 7.620 ⁷	Media consolidada	No
4. Latinoamericana	La Matanza 2 Corona	Asentamiento	Grande 66 ha	12.000 ³	Baja en expansión	Sí
5. María Elena	La Matanza 2 Corona	Asentamiento	Grande 57 ha	s/d ⁸	Baja en expansión	Sí
6. Mitre	San Miguel 2 Corona	Villa	Mediano 18	7.859 ⁵	Alta-media-baja expansión	No
7. La Esperanza	Quilmes 2 Corona	Asentamiento	Grande 75 54 ⁹	6.373 ³ 9.800 ⁸	Baja en expansión	No
8. Pte. Ibáñez	Morón 1 Corona	Villa	Pequeño 5 ha	1.734 ⁵	Media consolidada	No

(1) Datos obtenidos en 2003 por Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC).

(2) Datos obtenidos en 2004 por Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC).

(3) A comienzos de la década del noventa, Latinoamérica tenía aproximadamente 7.600 personas y el barrio María Elena debía contar con un número similar. Es presumible que en 2006 el número de personas haya crecido considerablemente, según la organización vecinal habitan 12 mil personas, pero consideramos que puede estar sobreestimada la cifra.

(4) Tomamos el dato que proporciona el PROMEBa, ya que el INDEC indica 1.614 personas.

(5) INDEC, *Censo de vivienda y población 2001*, (equivalente al IBG). Este último Censo no contabilizó viviendas.

(continuación tabla 1)

(6) 77 ha de acuerdo al INDEC. Incluye un conjunto habitacional y un barrio de interés de viviendas de interés social. Por lo tanto, la superficie ocupada estrictamente por la villa es menor.

(7) Esta cifra corresponde a todo el predio con esa denominación, pero incluye numerosos conjuntos habitacionales, por lo que la población estrictamente en "villa" corresponde a aproximadamente entre un 10% a 15% de este número.

(8) Este el número indicado por la organización vecinal y creemos que es el más confiable.

(9) Este es el tamaño indicado por la organización vecinal que nos facilitó un plano del polígono, por lo que lo consideramos más confiable.

(10) Estimación nuestra.

(11) Estimación nuestra.

Ref: tamaño

Grande: más de 20 ha

Mediano: de 11 a 20 ha

Pequeño: hasta 10 ha

Aclaración: las urbanizaciones informales grandes son la excepción en el AMBA, abundan las medianas y las pequeñas. En general, descartamos las pequeñas por las características de la muestra.

Ref: programas

La condición *sí-no* presenta cierta ambigüedad. Por ejemplo, la Villa de Retiro se encontraba al momento del estudio con un planteo de proyecto de radicación, pero implicaba que una parte del barrio iba a ser radicada y otra erradicada. Sin embargo, los proyectos cambian permanentemente y llevan más de una década de dilatación.

Villa Lugano presentaba programa en curso, pero con gran lentitud. Corina y Mitre no se encontraba enmarcado en ningún programa. La Esperanza, Latinoamérica y María Elena tenían iniciado el programa, con boleto de compraventa pero está dilatado en el tiempo. En La Esperanza actualmente no hay intervención, en cambio en María Elena y Latinoamérica comenzaban nuevas acciones para retomar la regularización dominial.

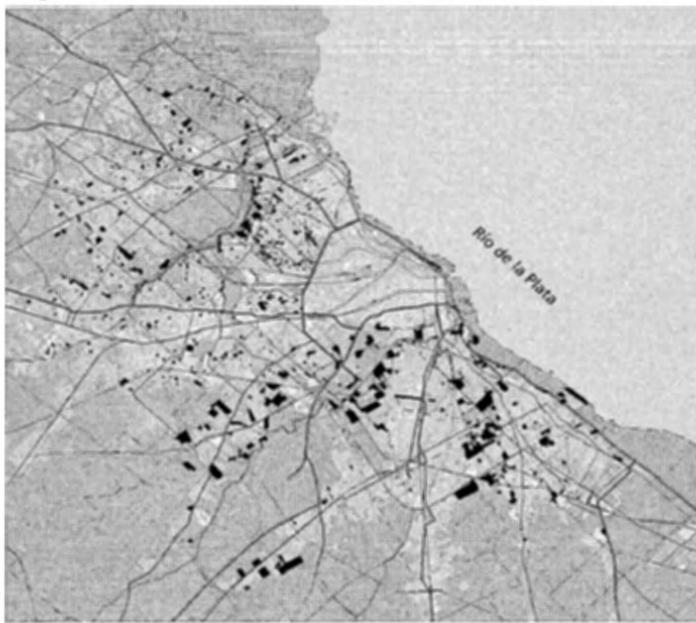
Método etnográfico

La etnografía fue utilizada en tres asentamientos de la ciudad de Buenos Aires (Villa 31-Retiro, Villa 1-11-14- Bajo Flores y Villa 21-24- Barracas), e incluyó 68 entrevistas en profundidad, 15 historias de vida y una observación participante amplia, como por ejemplo asistencia a reuniones dentro de los barrios con los organismos estatales. Complementariamente, se realizaron tres entrevistas en profundidad en cada uno de los ocho barrios seleccionados para la aplicación de las encuestas.

Asentamientos informales y reconfiguración urbana del AMBA en las últimas tres décadas

En el AMBA, el mercado de suelo urbano fue accesible a los sectores populares desde la década de los años cuarenta hasta mediados de la década de los setenta. Las viviendas fueron, por lo general, resueltas por mecanismos de autoconstrucción o, en ciertos períodos, gracias al acceso al crédito subsidiado por parte del Estado. Esto no impidió que existieran tempranamente *formas irregulares* del acceso al suelo como las tradicionales villas, que se observan desde comienzos del siglo XX, pero siempre constituyeron una situación minoritaria en cuanto a formas de habitar la ciudad. El desarrollo de estas prácticas se da por dos vías: nuevas ocupaciones en la periferia (y en menor medida en las áreas centrales) y densificación o verticalización en los asentamientos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de forma más moderada en el resto de la ciudad.

Mapa 1. Asentamientos informales en el AMBA



Fuente: Infohabitat. UNGS, 2005.

Podemos entonces remarcar dos procesos que deterioraron en los últimos 30 años las formas de acceso a la ciudad de los sectores populares y que son las causas estructurales del crecimiento de la informalidad en la región en estudio:

1) *A mediados de los años setenta*: en el marco del último gobierno militar se dictaron una serie de medidas que significaron un punto de inflexión en la vida de la ciudad: a) normativas urbanas que impidieron los loteamientos sin infraestructura, lo que encareció el precio de los mismos.; b) mecanismos indexatorios en los precios de los lotes y alquileres; c) deterioro del salario real y crecimiento del desempleo; d) desindustrialización por medio de la apertura económica; e) políticas de erradicación de asentamientos informales en el área de la ciudad de Buenos Aires.

2) *A comienzos de los años noventa*: a) la apertura económica provocó el cierre de numerosas industrias, con la consecuente pérdida de empleo y crecimiento de la desocupación, que llegó a más de un 20% de la población económicamente activa; b) privatización de los servicios públicos urbanos, que implicó alza de las tarifas, c) el auge de las urbanizaciones cerradas de *élite* en el periurbano consumió suelo posible de ser ocupado por los sectores populares; d) la falta de oferta de lotes para sectores populares; y e) falta de oferta de vivienda social estatal. A estas causas estructurales hay que sumarle los procesos migratorios además del crecimiento vegetativo de la población residente en asentamientos informales. En el caso del AMBA la llegada de migrantes son de dos tipos: a) del interior del país, provocado por las crisis económicas regionales endémicas, b) de países limítrofes (particularmente Paraguay y Bolivia) y Perú.

De esta forma, las ocupaciones de tierras se *institucionalizaron* como forma de acceso al suelo urbano. Con institucionalización queremos referirnos a que se instalaron como forma habitual, con reglas sociales conocidas de acceso a la ciudad informal y extendida en toda el área. Paralelamente a este movimiento de nuevas invasiones de tierra, se le da un crecimiento del mercado inmobiliario informal. Este crecimiento se expresa en dos submercados: la compra-venta de suelo urbano o viviendas y el alquiler, básicamente de cuartos con baño compartido. Estos submercados por lo general son producto de la subdivisión del lote, de la vivienda y/o una pequeña nueva construcción (usualmente, en altura).

Es difícil de precisar cuál es la dimensión de la informalidad en el AMBA. Si se toman los datos oficiales, éstos indican un 5% y un 6,8% de la población para la CBA y el Gran Buenos Aires (GBA) respectivamente (*Censo de población y vivienda*, 2001). Sin embargo se puede estimar (a partir de otras investigaciones propias) que su cifra se elevaría (en una postura conservadora) al doble, dado el importantísimo subregistro en las estadísticas estatales. Es decir, alrededor de un 10% de la población de la región, con más de un millón de personas.

Transformaciones recientes en la sociabilidad de los asentamientos informales. La metamorfosis de las redes

Es un tópico recurrente hacer referencia a la pérdida de los lazos de solidaridad entre los vecinos de los asentamientos informales. Aquí, por el contrario, afirmamos que existe una complejización de las relaciones barriales que favorece las relaciones del mercado inmobiliario informal. Esta complejización, creemos, se da por diversos procesos, entre ellos: a) el crecimiento de la escala de la población en cada barrio y b) la presencia de recursos de numerosos programas sociales asistenciales focalizados. Estos recursos nunca son distribuidos universalmente, y por lo tanto, rompen las relaciones de confianza o de proximidad entre los vecinos. Es decir, implica una competencia entre las familias por los recursos estatales y entonces modifica las tradicionales relaciones de reciprocidad, al mismo tiempo que transforma las relaciones de poder existentes en los barrios y en muchos casos prioriza la adscripción partidaria (clientelismo político).

Estos dos factores dejan una huella en la espacialidad barrial e instalan situaciones de competencia, ya que son reforzadas por la competencia propia del mercado inmobiliario informal, que no aparece ahora como el único elemento de disrupción en las redes de reciprocidad. El intercambio desinteresado sigue funcionando, pero fundamentalmente por medio de redes de información y de pequeñas ayudas, en particular de los que puede denominarse “servicios” (cuidado infantil o préstamo de herramientas o refugio de recreación para paisanos o connacionales) en tensión con la disputa por los recursos de los programas sociales y la

apropiación del espacio urbano disponible en los barrios que ahora puede ser colocado en el mercado inmobiliario informal y obtenerse recursos monetarios.

En síntesis, las redes sociales barriales siguen vigentes, pero se modifica su sentido. Algunas organizaciones locales declinan, otras se refuerzan y son más permanentes, algunas cobran formas institucionalizadas (e incluso formalizadas),³ mientras otras cambian su sentido o contenido. Paralelamente, también se modifica constantemente el entramado social de la economía barrial, al que se accede preferentemente por medio de vínculos sociales, en particular a partir de aquellos supeditados a las distintas nacionalidades presentes en los asentamientos informales.

Si bien en los barrios están presentes conflictividades entre los grupos de distintas nacionalidades, creemos que la principal fractura en la sociabilidad barrial está signada por el mercado inmobiliario informal. Se constituye una división entre dos grupos con intereses antagónicos: los que se consideran “propietarios” de las viviendas que ocupan (aún cuando no tengan el título que lo acredite) y los inquilinos. Estos intereses operan sobre los procesos de regularización dominial y los programas de mejoramiento barrial.

Los habitantes de los barrios que se consideran “propietarios” construyeron un discurso desfavorable en relación a los inquilinos y recurrentemente afirman que los últimos no tienen relaciones de vecindad, que no están integrados, que están de paso. Esto no se corresponde con la realidad, ya que el alquiler es la puerta de entrada del barrio y prácticamente todos los inquilinos aspiran (si sus ingresos lo permiten) cambiar su condición a la de “propietarios” (en la realidad ocupantes de hecho con tenencia segura). Es decir, existen dos estatus sociales diferenciados, unos son “ciudadanos de primera” y otros “de segunda” en el mundo de la informalidad urbana. Por otra parte, los locadores tampoco gozan de un status social favorable cuando alquilan varios cuartos, ya que los vecinos en general, consideran que aquellos obtienen de esa forma ganancias exageradas y especulan con la necesidad de los recién llegados al barrio. Por esta razón, la condición de locador no es declarada públicamente y se oculta para los agentes externos (en particular estatales) las prácticas de arrien-

3 Es decir, con personería jurídica.

do. Así, muchas veces los locadores les retienen los documentos de identidad a los inquilinos para que no los delaten, o los ocultan en los censos realizados para el reparto de los programas sociales asistenciales o realizados a fin de la confección de un padrón electoral.

La sociabilidad en el espacio barrial de estos asentamientos se constituye entonces a partir del entramado de actores, relaciones, experiencias, expectativas que configuran la vida cotidiana de los habitantes. En él se encuentran tanto relaciones de reciprocidad como de disputa, de identificación como de diferenciación o estratificación y más recientemente, relaciones de mercado. Este espacio se encuentra en permanente cambio, transformación que no tiende de la unidad a la fragmentación, sino a prácticas diferentes, complejizando los vínculos de vecindad. Mientras tanto, las formas organizativas de reivindicación barrial van cambiando al calor de la lucha y de las intervenciones del Estado. Concluimos entonces, que actualmente en los asentamientos informales la sociabilidad barrial se entiende en el mercado y el mercado se comprende en la sociabilidad barrial ya que entre ellos existe una relación dialéctica, de mutua transformación.

Las redes permiten acceder a los asentamientos informales

Así como es conocido que las redes sociales son centrales a la hora de comprender los procesos de migración y el ingreso al trabajo en el lugar de llegada, también funcionan para el acceso a un lugar donde habitar en la ciudad y para quienes se desplazan dentro de ella, en trayectorias de ascenso o descenso habitacional y/o social. Es decir, existe una estrecha relación entre las formas de movilidad residencial y las redes sociales de diferente tipo.

Las entrevistas recabadas, por ejemplo, fueron profusas en cuanto a la facilidad que otorgaron los contactos de con-nacionales para obtener una vivienda, ya sea en alquiler, como por medio de la compra, en especial en los migrantes porque el conocimiento de la ciudad es limitado o nulo. Se encontró que el alquiler (en particular de una habitación con baño compartido) es la forma de entrada a los asentamientos, reemplazando en muchos casos a la forma tradicional de ingreso, que era el allegamiento en la

casa de parientes o paisanos. Si este allegamiento existe, implica en la actualidad, en términos generales, un tiempo corto. En el caso de los migrantes, se suma además, la imposibilidad de acceder al mercado formal de alquiler por falta de documentación (documentos de identidad argentinos, recibo de salario formal, garantías en la ciudad) o del dinero necesario que se solicita en concepto de depósito inicial (que implica por lo menos dos meses del costo del alquiler) y la comisión de la inmobiliaria (equivalente a dos o más montos mensuales del alquiler).

Las encuestas mostraron que el conocimiento del inmueble objeto de la transacción fue obtenido por la información que proveyeron los vecinos, los amigos, los compañeros de trabajo, de la iglesia, entre otros. Esto señala una relación muy estrecha entre el funcionamiento de las redes sociales y el mercado. De hecho, fueron muy pocos los que accedieron a un cuarto en arriendo o a una vivienda para la compra por medio de anuncios (ya sean estos carteles en la vivienda, en un comercio o en un periódico).⁴ La presencia de parientes o amigos en el barrio es central para acceder a las viviendas disponibles. Encontramos entre los inquilinos que 16,6% cuenta con alguno de sus padres en el barrio, mientras 54,4% los tiene en el exterior, 15,4% en otro municipio y 5,9% fallecieron (algunos pocos no supieron contestar). A su vez, uno de cada cuatro inquilinos contaba con un hermano (el que más frecuentaba) en el mismo asentamiento. Lo que señala el peso de la población migrante es que 42,8% tenía a todos sus hermanos en otro país.

Un dato iluminador es la cantidad de personas que conocían antes de llegar al barrio. Si consideramos el rango de una a cinco personas conocidas en el barrio previamente, el porcentaje es de 73,2% en la CBA y 29,2% para el GBA. En el caso de la CBA la cifra de casos sin ningún conocido en el barrio asciende a 12,5%, mientras que en el Conurbano Bonaerense 28,5%. En este último sector de la ciudad 33,8% tenía referencias de más de 10 individuos en el asentamiento y en la Ciudad de Buenos Aires 12,5% (entre 5 y 10 personas las cifras son menos relevantes, 1,8% para la CBA y un 8,5% en el GBA).

4 En el caso de los inquilinos y los compradores, el acceso por medio de anuncios de diferente tipología ronda el 6%.

El producto típico del submercado de alquiler es el cuarto,⁵ llegando a 88,8% de lo que se renta. Como se afirmó, ésta suele ser la forma de habitar en una primera instancia estos barrios. En algunos casos, se trata de edificaciones que contienen una decena de piezas, con sanitarios compartidos. Esta situación de alquiler es vista por los pobladores como transitoria (solo un grupo permanece en esa condición, porque la mayoría de los inquilinos al cabo de cinco años cambió al rango de “propietario” de la vivienda que habita). Así, 80% de los inquilinos encuestados, tanto en la CBA como en el GBA nos indicaba que ahorraría para comprar una casa. Más de la mitad deseaban adquirirla en el mismo barrio y menos de la mitad aspiraba (lo que muestra la búsqueda de otras externalidades urbanas y mayor seguridad en la tenencia) en un barrio formal (ya sea por vía del mercado o por el acceso a programas de viviendas de interés social). Esto demuestra que la informalidad es una forma de acceso a la ciudad, pero que buena parte de sus habitantes piensan en otras opciones, particularmente en la ciudad formal y, sin duda, éstas últimas tienen más valor para ellos. Sin embargo, nada indica que se pueda dar el tránsito en la movilidad residencial de un asentamiento a un barrio formal.

El funcionamiento del mercado inmobiliario informal

El mercado inmobiliario informal redefine nuevas reglas de relaciones sociales en los asentamientos, y se inscribe sobre las que ya funcionan en cuanto a las reciprocidades, vecindad y urbanismo tácito. Los distintos submercados informales deben ser comprendidos en el marco de dos contextos: por un lado, el funcionamiento del mercado inmobiliario formal coloca barreras económicas y sociales a la entrada y excluye a los sectores populares, ya que no hay oferta de suelo urbano accesible para aquellos; por el otro, persisten aún prácticas no mercantilizadas de acce-

5 Podemos indicar la proximidad física entre inquilinos y propietarios, siendo en un cuarto de los casos habitantes ambos de la misma vivienda, casi 40% un habitante del mismo inmueble. En su defecto, los locadores son vecinos del barrio y en porcentajes insignificantes viven en otros barrios. Esto implica un contacto cotidiano y una sociabilidad barrial particular, muy diferente a lo que sucede en el arriendo del mercado formal.

der a suelo urbano, pero éstas se dan solo en lugares donde la tierra vacante existe, es decir, en la periferia. Por lo tanto, el mercado formal o el acceso a un lote por medio de la acción colectiva no están al alcance para aquellos que viven en el distrito central del área.

Mientras que ciertas prácticas de reciprocidad fueron las que permitieron el crecimiento de los asentamientos informales, éstas con el tiempo fueron limitándose por diversos factores, entre ellos la escasez de tierra disponible y la posibilidad de obtener una renta por medio del alquiler de cuartos ante la creciente demanda de un lugar en la ciudad, el deterioro del nivel de ingresos y el crecimiento de la desocupación. Las nuevas reglas de relaciones barriales, producto de la emergencia de un mercado inmobiliario informal, implican la construcción de una “ilegalidad” alternativa (que interpela a la oficial), que se desarrolla incrustada en relaciones sociales previas, que hacen que las transacciones tiendan a semejarse a formas de reciprocidad o a operaciones del mercado inmobiliario formal. A su vez, las condiciones urbanas de los barrios y los inmuebles que se intercambian o se alquilan no son asimilables fácilmente a los de la ciudad formal. Como explica Abramo (2003) existen externalidades positivas y negativas diferentes.

La “ilegalidad” de las transacciones inmobiliarias no está implicando ilegitimidad, ya que se sustentan en un orden jurídico local alternativo si se adopta el paradigma del pluralismo jurídico. Esta legitimidad se va consolidando con su uso cada vez más extendido. El Estado no regula este mercado, pero tampoco sanciona este tipo de prácticas, sólo las tolera (por omisión de acciones). En estas operaciones no actúan agentes económicos típicos del mercado formal, ya que fueron escasísimos los casos en los que intervinieron intermediarios, es decir inmobiliarias.

Por el contrario, lo que caracteriza estas transacciones es su carácter “cara a cara”. Esta impronta marca las relaciones de mercado. Por lo tanto, no es un mercado de oferta y demanda con agentes anónimos y con una racionalidad pura y exclusivamente guiada por la ganancia. Se desarrollan e institucionalizan (es decir, adquieren estabilidad) reglas del juego conocidas y reconocidas por los actores del espacio barrial, accionado por lógicas que dependen del posicionamiento de los sujetos en las redes sociales barriales. En los productos que se intercambian en este mercado informal se incluye la aceptación de la “libertad urbanística”

que dio origen a las viviendas presentes en estos barrios. Es decir, no se requiere incorporar las normas urbanas constructivas del orden jurídico oficial.

Consideramos que el mercado inmobiliario en los asentamientos informales se inició en el marco de prácticas de autourbanización y autoconstrucción que surgieron como no mercantilizadas (como valor de uso), pero que luego adquirieron valor monetario (valor de cambio). Este origen deja una marca que persiste, ya que no logra desincrustarse totalmente de estas relaciones sociales que dieron origen a las viviendas. No obstante, un submercado se va despegando de estas redes, el de alquiler, ya que una porción de la construcción es destinada directamente para la obtención de renta a partir de un producto específico: los cuartos de alquiler, en su mayoría con baño compartido (Cravino, 2006). La existencia de este submercado está vinculada a una escala demográfica creciente en este tipo de barrios. Coexisten lógicas diferentes, algunas que llevan este mercado hacia modalidades muy similares a las del mercado formal capitalista y otras que lo impregnan de lógicas vinculadas a las redes de reciprocidad. Ninguna de las dos es hegemónica aún. Las formas más cercanas a las capitalistas se centran en el submercado de alquiler y las formas más cercanas a las redes de reciprocidad se concentran en la compra-venta de viviendas (Cravino, 2006).

Sostenemos que el arriendo se asemeja a la lógica capitalista porque los encuestados y entrevistados respondieron que no puede permanecer ni un día más en el inmueble si el alquiler de éste no se paga. Es decir, no hay ninguna flexibilidad en los tiempos de pago, esto es, debe ser puntual o de lo contrario se pierde el cuarto o la casa. En consecuencia, lo que prima es el interés del locador de colocar su capital en el mercado y obtener por este medio una renta. Es una mercancía que debe circular, ya que fue producida para este fin. Un elemento que confirma nuestra argumentación, es la evidencia de que los precios de los alquileres subieron cerca del doble de lo que costaban un año antes (se hizo un relevamiento semejante en el año 2005), acompañando lo que sucedió en el mercado formal y no teniendo entonces como base el incremento de los ingresos de los habitantes, que nunca superó el 20% (de acuerdo a las estimaciones oficiales) en ningún sector productivo. Un punto de inflexión, desde nuestro punto de vista, lo constituye el hallazgo de la mercantiliza-

ción del acceso al suelo urbano o a la vivienda en el marco de las relaciones de parentesco (Cravino, 2006).⁶

En el mercado de alquiler, que se encuentra en franco crecimiento, locadores y locatarios suelen pertenecer a redes de connacionales. Esto no quita la lógica de la renta, sino que muestra la necesidad de relaciones de confianza que deben estar presentes en las transacciones y evitan o minimizan conflictos por “estilos de vida” (Cravino, 2006). En las transacciones de compra-venta encontramos muchos casos de adquisición a plazos (32%), que incluso implicaron una adaptación del monto de las cuotas a las capacidades económicas de los compradores (sin cobrar interés alguno) y con contemplaciones si algunas circunstancias obligaron a éstos últimos al incumplimiento de los pagos en los plazos estipulados. Esto es, se les permite cierto atraso o el cambio de las condiciones pactadas, sin que implique penalizaciones económicas o la pérdida del inmueble (tampoco tendrían medios judiciales para hacerlo), a diferencia de los inquilinos que pueden ser desalojados sumariamente (en algunos casos se les colocó las pertenencias en la puerta). Es conveniente aclarar que un sector de los locadores, alquila una parte de su vivienda o un cuarto en el mismo inmueble y éste constituye un ingreso relevante para su unidad doméstica y por lo tanto, queda por fuera de la lógica “capitalista”. Esto se evidencia, además, en las respuestas de los encuestados que indicaban que en esos casos los locadores contaban con menores ingresos que los locatarios.

Respecto a la relación entre orden jurídico local “alternativo” (de acuerdo al pluralismo jurídico) y mercado inmobiliario informal, observamos que existe desde la perspectiva de los actores, un desdoblamiento de la percepción del acto de compra-venta: se considera legítima la compra y se considera ilegítima la venta. La compra se asemeja a la ocupación, que está signada por la lógica de la necesidad, mientras que la venta coloca a los sujetos fuera de esta lógica (desde sus percepciones) porque implica que se puede obtener dinero, mientras que los que permanecen en una villa se legitiman por la falta de recursos. Los que vendían, tenían

6 Los estudios socio-antropológicos de décadas anteriores en este tipo de barrios indicaban el cumplimiento de las prescripciones de parentesco, donde los asentados recibían en condición de allegados a los parientes (de sangre o políticos) recién llegados, ya sea provenientes de la migración o por caer éstos en necesidades habitacionales que no podían ser resueltas de otra forma.

miedo a ser penalizados (aunque esto no sucediera) por vender algo que no les pertenecía legalmente, por esta razón intentaban tomar resguardos en lo que se constataba en la documentación escrita, que consiste en un papel firmado por ambas partes, allí se asienta que solo se venden los materiales, o la casa y no el suelo, ya que este último no les pertenece (Cravino, 2006).

Consideraciones

La informalidad urbana no es una excepción, una trasgresión, sino que constituye una forma de acceso a la ciudad. La trilogía compuesta por la llegada o presencia en las ciudades de sectores de población con bajos ingresos (producto de su inserción precaria o de baja calificación en el mercado laboral), junto a la inexistencia de ofertas de suelo acordes a su capacidad adquisitiva y la falta de oferta de viviendas subsidiadas por parte del Estado (que cuando construyó vivienda de interés social se abocó a los sectores medios bajos o medios) es la responsable objetiva de la conformación de asentamientos informales. Cabe aclarar que la mayor demanda de los sectores populares se centra en el suelo urbano, ya que tradicionalmente las viviendas se desarrollaron por medio de la autoconstrucción.

Durante mucho tiempo la válvula de escape a la falta de viviendas fue resuelta por el alquiler para sectores populares en diferentes tipologías: los conventillos y luego los hoteles pensión, que solieron captar buena parte de los ingresos de los trabajadores. Esto hizo que la opción de la ocupación de suelo urbano aliviara esa sangría de dinero y luego se convirtiera en un acceso posible a la propiedad de un inmueble. Las modalidades de la informalidad sufren mutaciones que deben ser tenidas en cuenta para la formulación de políticas, a riesgo de operar con paradigmas que ya no se ajustan a la realidad urbana y social de estos barrios.

Los resultados de la investigación llaman la atención sobre los nuevos procesos ocurridos en los asentamientos consolidados. Por un lado se institucionaliza una movilidad residencial por medio de transacciones inmobiliarias informales que modifican las condiciones urbanas de tenencia de la tierra: los lotes se hacen más pequeños y se alejan cada vez más de las

normativas urbanas. Por otra parte, cada vez cobra más relevancia un tipo más precario de habitar estos barrios: el alquiler, que implica un cambio en el paradigma de intervención de las agencias estatales (tomando además en cuenta las conflictivas relaciones con los que se consideran “propietarios”). En segundo lugar, la densificación implica peores condiciones habitacionales y sanitarias. En particular, nuevamente el alquiler se caracteriza por la permanencia de familias, muchas veces numerosas, en cuartos insalubres sin ventilación, con alto hacinamiento, con instalaciones sanitarias compartidas, precarias, poco higiénicas. Las redes de algunos servicios públicos, tales como la electricidad o el agua corriente no logran abastecer a la creciente población, y los gobiernos locales no suelen invertir en las villas para mejorar la infraestructura existente o presionar a las empresas privadas (que proveen algunos de estos servicios) para que lo hagan.

A partir de lo afirmado anteriormente, se plantea un horizonte pesimista acerca del crecimiento de la informalidad. Esto es: precariedad mayor en la tenencia, condiciones habitacionales deterioradas y una configuración de actores nueva en estos barrios que conlleva conflictividades con antagonismos de intereses que se deben dirimir. Por otra parte, crecen coyunturalmente los casos de nuevas urbanizaciones informales, que desagotan en parte la demanda de parcelas urbanas y esto puede ser tomado, frente a ciertos planteos como un elemento positivo, pero muestra las limitaciones de las políticas de vivienda de interés social crecientes en los últimos años.

Para que sucedieran prácticas de transacciones monetizadas de suelo urbano y emergiera un submercado de alquiler en los asentamientos informales se sucedieron condiciones objetivas, tales como la falta de tierra donde asentarse, en particular en las zonas céntricas, el incremento de necesidades habitacionales por parte de sectores pauperizados, oleadas de migrantes, entre otros. Además la fuerte crisis, con caída del salario y crecimiento del desempleo hizo menguar la capacidad de ahorro de las familias, por lo que para muchos el alquiler formal ya no fue una opción posible. Pero, también se requirieron factores subjetivos, principalmente una ideología que dio legitimidad a la mercantilización de bienes que se obtuvieron por acción colectiva o por redes de reciprocidad y el aprovechamiento (con límites) de la oportunidad que da la presión de la deman-

da de algunos sectores por obtener viviendas en los asentamientos informales. A su vez, es importante señalar que los que llegaban a los barrios, por lo general, no tenían experiencia en ocupaciones de tierra y el contexto jurídico-político disminuía las posibilidades de sortear con éxito una situación semejante. Por lo tanto, acceder a un asentamiento consolidado puede ser menos riesgoso. La pregunta que se mantiene abierta es ¿cuál debe ser el paradigma de intervención de los asentamientos informales a partir de la metamorfosis urbana y social de la última década?

Bibliografía

- Abramo, Pedro (2003). "A teoria económica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal", en: Pedro Abramo (org.). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Río de Janeiro: Sette Letras.
- Bourdieu, Pierre (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Editorial Manantial.
- Cravino, María Cristina (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Lomnitz, Larissa (1975). *Cómo sobreviven los marginados*. México: Siglo XXI.
- Turner, John y R. Fichter (1976). *Libertad para construir*. México: Siglo XXI.