

La metamorfosis de la ciudad informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires

*María Cristina Cravino*¹

RESUMEN

Los asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires alcanzan un número cercano a mil, expresados en dos formas urbanas que corresponden a procesos socio-históricos diferentes (las llamadas “villas” o “villas miseria”, sobre todo ubicadas en el área central, es decir la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su primera conurbación y los denominados “asentamientos” o “tomas de tierra” se encuentran ubicados más hacia la periferia, en zonas de menor densidad poblacional). Nuestro análisis se centra en una caracterización de la informalidad urbana y en el surgimiento de un nuevo fenómeno: el mercado inmobiliario informal en estos asentamientos. Lo analizaremos en clave socio-antropológica, indagando sobre las lógicas y legalidades en disputa que se plantean en los asentamientos informales y los procesos autogestionados de mejoramiento barrial concomitantes a las demandas al Estado para que provea de infraestructura de servicios y/o equipamientos colectivos.

Palabras claves: asentamientos informales, mercado inmobiliario informal, redes sociales, Buenos Aires

ABSTRACT:

There are almost a thousand informal settlements in Buenos Aires Metropolitan Area, developed according to two basic urban patterns. Both patterns correspond to different social and historic process: the “villas” or “villas miseria” (‘miserly village’ in a literal translation), shanty towns mostly located in the central city of the metropolis, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, and its first ring of municipalities; the “asentamientos”, land illegal occupations (“tomas de tierra”) located in peripheral and low density areas. Our analysis focuses in a characterization of urban informality and in the emergence of new phenomena: the informal real estate market in these settlements. We shall analyze it under a socio-anthropological key, inquiring about the contending logics and “legacies” present in informal settlements and the self-managed process of neighbourhood improvement, concomitants to demands to the State to provide infrastructural services and collective equipments.

Key words: settlements, informal real state, social network, Buenos Aires.

¹ Antropóloga, docente de la Universidad Nacional de General Sarmiento. Tres Arroyos 3848 dpto. 3 (1407), Buenos Aires, Argentina. Teléfonos: 54-11-4636-2469; Fax 54-11-4469-7752. mariacristinacravino@yahoo.com.ar o ccravino@ungs.edu.ar

1. Introducción

Los asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires alcanzan un número cercano a mil (**819**² casos registrados fehacientemente). Se expresan básicamente en dos formas que condensan tanto aspectos físicos-urbanos como procesos sociales distintos³: **las villas**, que se encuentran ubicadas en el área central, es decir la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su primera conurbación. Los llamados **“asentamientos”**⁴ o **“tomos 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 respuesta 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 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 (existen sólo unas pocas excepciones).

Postulamos que el mercado inmobiliario informal permite entender el incremento (geométrico) demográfico de las villas y, en alguna medida, de los “asentamientos” de todo el Área Metropolitana de Buenos Aires (en adelante AMBA), ya que provoca una fuerte densificación de estos barrios, observable 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 abre nuevos interrogantes al respecto. Por esta razón, consideramos que conocer las características

² El número es el resultado de una investigación colectiva que buscaba hacer un relevamiento cuanti-cualitativo de los asentamientos informales del AMBA. La misma estuvo radicada en el Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento y la autora fue co-directora. La cifra es provisoria, ya que las fuentes secundarias no son suficientemente confiables y es probable un subregistro.

³ Para más detalles ver Cravino (2006).

⁴ Utilizaremos el término “asentamientos” entre comillas cuando queremos aludir a esta tipología específica de asentamiento informal, cuando no la usamos estamos refiriéndonos genéricamente a éstos.

estructurales y el funcionamiento del 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.⁵

La secuencia del artículo es la siguiente: partiremos de establecer algunas características particulares de la informalidad urbana del AMBA y de sus factores estructurantes, luego analizaremos en clave socio-antropológica los procesos internos del mercado inmobiliario informal. Seguidamente plantaremos las lógicas y legalidades en disputa que se plantean en los asentamientos informales de la región y los procesos autogestionados de mejoramiento barrial concomitantes a las demandas al Estado para que provea de infraestructura de servicios y equipamientos colectivos. Por último, plantaremos algunas consideraciones abiertas al debate y a la reflexión comparativa.

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

El aglomerado urbano que se denomina Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), está compuesto por 24 municipios (en su conjunto es llamado comúnmente Gran Buenos Aires o Conurbano Bonaerense) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (ciudad capital de la república), que se encuentra en el centro geográfico de la región. Alberga en su conjunto a una población de más de **11 millones de personas**⁶. No existe aún una autoridad metropolitana que gestione la totalidad del conglomerado y, de hecho, la mancha urbana excede hoy día dicha área, extendiéndose permanentemente la ciudad por la llanura pampeana.

La Argentina se caracterizó por su urbanización temprana respecto a otros países de América Latina y hoy prácticamente toda su población vive en ciudades (al 2001 un 89,3%), ya que las actividades agrícolas utilizan poca mano de obra asalariada y el “campesinado” es un sector totalmente marginal, a diferencia de lo que sucede en otros países de la región.

Buenos Aires desde fines del siglo XIX hasta mitad del siglo XIX creció vertiginosamente, pasando de pequeña aldea a gran metrópoli. Este crecimiento se dio por medio de la llegada masiva de migrantes europeos afines del siglo XIX, la que comenzó a disminuir desde 1930 hasta desaparecer, mientras desde 1940 comenzaron a llegar, en menores proporciones, migrantes del interior del

⁵ La metodología del estudio consistió en un acercamiento cuali-cuantitativo al mercado inmobiliario informal en asentamientos informales del AMBA. Se realizaron entrevistas, historias de vida y 850 encuestas. El trabajo abarcó un período de estudio que se inició en el año 2003 y finalizó en el año 2007.

⁶ Desde el punto de vista político administrativo, la Ciudad de Buenos Aires es autónoma desde 1996 y tiene un status similar al de una provincia, mientras que los municipios del Conurbano Bonaerense pertenecen a la Provincia de Buenos Aires, que cuenta con 124 municipios urbanos y rurales.

Cabe aclarar que si bien en el área metropolitana existen diversas centralidades, la ciudad capital concentra la mayor actividad productiva, comercial, educativa, cultural y administrativa. Desde los años 90 existe la tendencia a la suburbanización por parte de los sectores medios altos y altos, pero ésta no es tan importante en número de población como en el consumo de suelo urbano que implica; y por otra parte, extiende la ciudad a más de 50 km del centro. Este fenómeno está asociado a la construcción o ampliación, en este período, de autopistas que le dan un rápido acceso desde la periferia al centro de la ciudad.

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, uno sucedido a mediados de los años 70 y otro a principios de lo 90.** El segundo claramente refuerza e intensifica lo sucedido en la década del 70. Estos son:

1) **A mediados de los años 70**, en el marco del último gobierno militar se dieron una serie de medidas que significaron un punto de inflexión en la vida de la ciudad: a) normativas urbanas (decreto ley 8912 en el caso del Gran Buenos Aires) que impidieron los loteamientos sin infraestructura, lo que encareció el precio de los mismos.; b) mecanismos indexatorios en los precios de todas las mercaderías y en especial la que se compraba a plazos, como los lotes urbanos y en los alquileres (que se encontraban hasta entonces regulados), por lo que aumentó significativamente sus precios; c) deterioro del salario real y una distribución de la riqueza desfavorable para los trabajadores; d) desindustrialización (tener en cuenta que las industrias nacionales se radicaban mayoritariamente en esta región) por medio de la apertura económica que implicaba la quita de aranceles aduaneros y leyes de radicación industrial que indicaban su retiro de la capital federal; e) la desindustrialización implicó el crecimiento del desempleo o formas precarias de empleo; f) políticas de erradicación de asentamientos informales en el área de la capital federal (en alguna medida significó el aumento poblacional de los mismos en el Conurbano Bonaerense); g) la construcción de autopistas que involucró la expropiación de edificaciones de departamentos que albergaban a inquilinos que tuvieron que buscar otras soluciones habitacionales y h) la represión política incluyó las organizaciones reivindicativas (y sus dirigentes) de los pobladores de las villas e impidió la presentación de demandas de mejora de los barrios.

2) **A comienzos de los años 90**, luego de intentos de política de estabilización económica y monetaria fallidos que terminaron con el estallido de procesos hiperinflacionarios y el consecuente conflicto social, hubo modificaciones en

las políticas públicas que marcaron otra serie de impactos concretos en la forma de habitar la ciudad: a) apertura económica que provocó el cierre de numerosas industrias, nuevamente con la consecuente pérdida de empleo y crecimiento de la desocupación, que llegó a más de un 20% de la población económicamente activa; b) flexibilidad laboral que implicó una precarización del empleo y nueva caída del salario real; c) privatización de los servicios públicos urbanos, que trajo dos consecuencias: el fin de la etapa de “enganche” clandestino a los servicios por parte de los habitantes de los asentamientos informales y el aumento de las tarifas que se encarecieron notoriamente, y virtualmente, impidieron su acceso (esto llegó inclusive a incluir en algunas etapas el corte de agua corriente), mientras que el aumento de precio del transporte de pasajeros (tanto ferroviario como automotor) generaba un mayor gasto familiar para aquellos que vivían en la periferia; d) estabilización monetaria que permitió el *boom* en el mercado de la construcción y, al mismo tiempo, la compra de materiales para la autoconstrucción por parte de los sectores que tenían ingresos suficientes; e) acceso al financiamiento para la vivienda para los sectores medios por medio de la banca privada; f) el auge de las urbanizaciones cerradas de *elite* en el periurbano consumieron suelo posible de ser ocupado por los sectores populares (la tecnología implicó, por ejemplo, recuperar zonas inundables) y g) continuó la falta de oferta de lotes para sectores populares (que ya esta altura estaba agotada la oferta que había quedado como remanente luego de la sanción del decreto ley 8912); h) hasta muy recientemente la oferta de vivienda estatal aportaba cifras irrisorias, lo que por lo tanto hacía que no tuviera impacto sobre el déficit que se seguía acumulando con el correr de las décadas.

De esta manera el **crecimiento de la pobreza** en general, junto a una **normativa urbana** que implicaba el retiro del mercado de tierra accesible para los trabajadores, paralelamente al **encarecimiento de los servicios públicos urbanos y de transporte**, son las más relevantes causas estructurales del crecimiento de la informalidad. Los sectores medios o medios-bajos empobrecidos (llamados los “nuevos pobres”) suelen postergar lo más posible su traslado a formas irregulares de tenencia, porque por lo general, la vivienda es el bien que intentan preservar las familias. Entonces, en muchos casos, la situación es resuelta por medio del hacinamiento, por ejemplo viviendo dos generaciones en una misma vivienda. Entonces, la situación de imposibilidad de acceso a suelo o vivienda formal de los sectores populares urbanos del AMBA generó el surgimiento o crecimiento de las modalidades de informalidad urbana. Como contracara, la primera mitad de los años 90 puede ser recordada por la clase media como un momento de relevante acceso al crédito para la vivienda, pasando un importante número de la condición de inquilino del mercado formal a propietario. Esto refuerza una tendencia a la polarización social de las

condiciones habitacionales, que por ejemplo cada vez se hacen más notorias entre la zona sur más pobre y la zona norte más próspera en la Ciudad de Buenos Aires y procesos semejantes en el Gran Buenos Aires.

A estas tres causas estructurales hay que sumarle **una cuarta**: los **procesos migratorios**. En el caso del AMBA son de dos tipos: a) del interior del país, provocado por las crisis económicas regionales, endémicas (hasta hace muy pocos años⁷), b) de países limítrofes o del cono sur. Debemos señalar que esta incluye la típica migración rural-urbana, tanto como la que tiene origen en zonas urbanizadas. Los países de origen son mayoritariamente Paraguay y Bolivia y en menor medida Uruguay, Chile (decreciente desde mediados del 80 y ahora prácticamente inexistente) y Perú (creciente desde los 90). En este aspecto es necesario destacar que dentro de estos sectores hay grupos que se encuentran por fuera de los niveles de pobreza (tales como líneas de pobreza o indigencia), y que se ven compelidos a acceder a la ciudad por medio de modalidades informales por las barreras legales del mercado formal (falta de garantías para el alquiler, falta de documentos argentinos para comprar, sumado a la informalidad laboral que la indocumentación implica), lo que se muestra como un elemento más para evitar la asociación *vis a vis* de pobreza e informalidad urbana. La presencia de migrantes es más relevante en la capital federal que en el conurbano bonaerense.

Sin embargo, las causas estructurales (objetivas) no son suficientes para explicar de por sí este fenómeno. Debemos introducir otros factores (**subjetivos**) para entender **dos cuestiones: su surgimiento y su crecimiento**. Para comprender su **origen** debemos tener en cuenta que, desde las primeras décadas del siglo XX o antes, la población rural solía vivir en dentro de los predios agrícolas sin tener documentación (un permiso tácito de los propietarios) que lo habilite y pareciera que esa práctica se traslada cuando migran a las ciudades. De acuerdo a algunos investigadores de diversos países de América Latina, este fue un elemento subjetivo relevante. Sin embargo, las ocupaciones no respondían a prácticas de acción colectiva, sino a un efecto de agregado de acciones individuales de las diversas familias que se asentaban unas contiguas a otras en tierras vacantes, por lo general degradadas ambientalmente. Luego, a partir de los años 80 cobra centralidad las formas organizativas y la presencia de organizaciones externas como las comunidades eclesiales de base o los partidos políticos que planificaron la ocupación de tierra vacante, por lo general en la periferia y también mayoritariamente no apta para la urbanización (bajo torres de alta tensión, degradadas ambientalmente por ser basurales, depósitos

⁷ La caída de la Ley de Convertibilidad (un peso equivalente a un dólar) y su consecuente devaluación hizo más rentable la producción agrícola del interior del país. En particular, el cultivo de soja permitió una nueva inserción en el mercado mundial.

de material industrial, cercana a industrias altamente contaminantes, etc.) o pertenecientes al Estado (en reserva para futuras viviendas de interés social), a la Iglesia Católica (que suele recibir donaciones) o a sindicatos de trabajadores. Estas organizaciones nucleaban a familias con necesidades habitacionales y las introducían en los predios y las distribuían en loteos regulares y similares a la normativa urbana (300m²). Luego, estas formas organizativas se replicaron autogestionadamente en toda el AMBA, aunque su experiencia es más relevante en la zona sur, más tarde en la oeste y, en menor medida, en la norte. Es decir, la acción colectiva legitimaba las invasiones al intentar paliar las necesidades habitacionales de grupos con bajos o nulos recursos. En particular, cuando en el discurso de los pobladores se sostenía que no pretendían que se les regalara nada y que deseaban pagar por el lote que ocuparon, no estaban desafiando el estatuto de la propiedad privada, sino pidiendo una camino para su acceso. Su legitimidad provenía también de la falta de respuestas por parte del Estado a sus necesidades.

También debe destacarse en los orígenes de no pocos asentamientos las medidas de Estado, que ante una emergencia social ubicó a familias en predios fiscales, que luego crecieron y se convirtieron en villas.

De esta forma, las ocupaciones de tierras se institucionalizaron como forma de acceso al suelo urbano, sin embargo las consecuencias en cuanto a estigmatización o conflictos con los barrios aledaños hace que algunos grupos no estén dispuestos a recurrir a estas formas. Es necesario entonces tener en cuenta la interrelación entre los factores objetivos y subjetivos para comprender el origen de los asentamientos y su crecimiento, actualmente en buena medida, por medio del mercado inmobiliario informal. Creemos así que en el período reciente de fuerte crisis económica (1995-2003) no se produjeron prácticamente nuevas ocupaciones por **dos razones**:

a) porque el proceso de empobrecimiento llevaba a los habitantes del AMBA con necesidades habitacionales críticas a **no tener expectativas** de mejoramiento en sus ingresos. Esto significaba que tomar suelo urbano involucraba (lo mismo que ahora) un proceso gradual de mejora constante de la vivienda. Esto es, de un pequeño rancho de chapa o cartón (e inclusive plástico) se pasaba a una casilla de madera y luego, finalmente, a una vivienda definitiva de mampostería. Esto implicaba contar con un mínimo de ahorro. Esta situación era prácticamente impensable para amplios sectores. Como ejemplo, varios cientos de miles de familias del AMBA tenían como principal ingreso un subsidio monetario estatal a cambio de una contraprestación laboral. Este tenía un monto de US\$ 50, lo que hacía imposible destinar dinero a la vivienda.

b) **desde las agencias gubernamentales no existía una recepción de las demandas de la población en cuanto a vivienda, tampoco había oferta en la**

zona y, por el contrario, se dieron algunas experiencias concretas de **represión a los que conformaron ocupaciones de tierra**, que marcaban la existencia de un escaso margen político para el desarrollo de experiencias autogestionadas de generación de asentamientos. Inclusive, se acentuaron las sanciones a las violaciones a la propiedad privada desde el Código Penal. Así, incluso hasta se utilizó la figura de “asociación ilícita” para los sacerdotes o abogados que acompañaron algunos intentos.

Pasada la crisis que provocó el estallido social de diciembre de 2001 y la renuncia del presidente de turno, a partir del 2004 creció el empleo, o mejor decreció el desempleo gracias a salida a la Ley de Convertibilidad, devaluación mediante, ya que ésta medida derivó en el crecimiento de la producción industrial, hasta ese momento ahogada. Esto indujo una mejora (limitada) de los ingresos de los sectores populares y se produjo una coyuntura política más permeable a las demandas de los grupos de bajos ingresos. Por esta razón se observaba un **nuevo movimiento de ocupaciones de tierra**, inclusive en zonas céntricas. Al mismo tiempo, se comenzaba a ofertar viviendas de interés social en cantidades nunca dadas (33.000 en dos años, 2006-7 y el anuncio de otro plan con un número mayor inclusive). De esta forma, algunas de las ocupaciones fueron, en realidad, un medio para presionar por el acceso a dichas viviendas y no una intención de ocuparlas en sí. Por otra parte, durante los años 90 comenzó, y en la actualidad se hace más notoria, la ocupación de espacios urbanos intersticiales más pequeños y, por lo general, no aptos para la regularización, tales como las áreas contiguas a las vías de varias líneas de ferrocarriles o bajo puentes de autopistas.

Paralelamente a este movimiento de nuevas invasiones de tierra se dio 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. Sostenemos que se trata de un mercado en crecimiento. En primer lugar, encontramos en el submercado secundario de viviendas la venta de cuartos o departamentos de un ambiente. Estos por lo general son producto de la subdivisión de una vivienda o/y una pequeña nueva construcción. Por otra parte, es visible la verticalización o la construcción en altura, que es fundamentalmente explicada por la construcción de cuartos para alquilar. Este desarrollo es tan notorio que pasó a constituir en una “cuestión social” problematizada socialmente; esto es de él se ocupan los medios de comunicación, lógicamente en un tono de alerta o incluso de “espanto”, y también pasó a ser un elemento fuerte (el de mayor encono) en la campaña a Jefe de gobierno de la ciudad del 2007⁸.

⁸ Esto sucedió a partir de un incendio, que se probó fue intencional, de una villa de alrededor de 400 familias, ubicada bajo una autopista.

3. El mercado inmobiliario informal en asentamientos: una mirada socio-antropológica

Es difícil de precisar cuál es la dimensión de la informalidad en el AMBA por la falta de datos oficiales. Un porcentaje aproximado nos indica un 17% (encuesta del Sistema de evaluación y monitoreo de programas sociales de 1997), que incluye diversas tipologías de informalidad: viviendas o edificios ocupados, pequeñas ocupaciones de tierras, “asentamientos”, villas, loteos clandestinos, familias sin título de propiedad, etc. Si queremos focalizar en personas que habitan las villas (ya que no existen “asentamientos”) de la capital federal⁹ podemos considerar un porcentaje de un 5%¹⁰ (con un cierto subregistro, pero no muy relevante), mientras que si nos trasladamos al Conurbano Bonaerense (o “Gran Buenos Aires”) el registro oficial indica un 6,8% de la población, sin embargo estimamos que su cifra rondaría, en una postura conservadora, el doble, dado su importantísimo subregistro. De acuerdo a un cálculo realizado a partir de los datos aportados por los municipios del Gran Buenos Aires y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, más estimaciones propias en los casos de datos faltantes, más de 1.000.000 de personas (alrededor de un 10% de la población del AMBA) habita asentamientos informales, con una tendencia clara hacia el crecimiento.

Si pretendemos comprender **el rol de las redes sociales en el mercado inmobiliario informal**, se nos hace necesario despejar los lugares comunes de lo que sucede en los asentamientos consolidados en cuanto a sus procesos sociales.

Es habitual y reiterado hacer referencia a la **pérdida de los lazos de solidaridad** entre los vecinos de los asentamientos informales. Este tópico recurrente debe ser tomado con cuidado. Sostenemos que existe una mayor complejidad de las relaciones barriales que favorece las relaciones mercantiles del mercado inmobiliario informal. Esta complejización, creemos, se da por diversos procesos, entre ellos el crecimiento de la escala de la población por cada barrio y por la llegada de recursos estatales de programas asistenciales.

En primer lugar, **el crecimiento demográfico** de estos barrios es cada vez mayor y hace que se den relaciones de menor cercanía afectiva, es decir, de un conocimiento superficial entre los vecinos, a diferencia de la conformación del barrio donde casi todos se conocían. Algunos sociólogos, como Simmel, que estudiaron los comienzos de las urbanizaciones metropolitanas se referían a un

⁹ En este distrito las personas que habitan viviendas o edificios ocupados es similar a las de las villas y es considerable la población que vive en los llamados “hoteles pensión” (hoteles que alquilan por mes cuartos con baño y cocina compartida) o conventillos.

¹⁰ El dato oficial de población habitando en villas es de 150.000 mientras que en la ciudad habitan 2.700.000 personas. Merece destacarse que la población villas viene creciendo fuertemente mientras que la total de la ciudad decrece lentamente.

tipo de actitud particular del ciudadano, la “actitud *blasé*”, es decir de indiferencia. Esto no sucede en los asentamientos porque la mayoría realiza sus compras diarias en el barrio, practica su religión allí, asiste a comedores cercanos, sin embargo se van diferenciando entre los “conocidos” y los “desconocidos”. La primera marca urbana que emerge en estos barrios es la representación de un “adentro” y “afuera”, que categoriza, por lo general, la ciudad “formal” y la “informal”, pero el crecimiento poblacional genera que aparezcan también fronteras internas, por lo general, expresadas en las categorías de un “adelante” que no necesita ser nombrado como tal y un “fondo” que concentra en los imaginarios urbanos a los sectores “más pobres”, “más marginales” e inclusive asignado a los “delincuentes” (muchas veces considerados como sinónimos de los “recién llegados”).

En segundo lugar, la **presencia de recursos de numerosos programas sociales** asistenciales focalizados, que consideraron a los asentamientos informales como los lugares de mayor concentración de pobreza, permitió que en estos barrios buena parte de la población sobreviviera cotidianamente gracias a éstos. Estos recursos que nunca son distribuidos universalmente, creemos, rompen las relaciones de confianza (descriptas por Larissa Lomnitz, 1971 en su libro “Cómo sobreviven los marginados”) o de proximidad. Implica una competencia entre las familias por los recursos y modifica las tradicionales relaciones de reciprocidad. Resulta una paradoja que la distribución de alimentos o materiales para la construcción, como ejemplo, que utiliza como vía a las organizaciones sociales barriales provocara un cambio del rol en éstas. Es decir, se pasa de la presentación de demandas al Estado o la resolución autogestora de problemas en el hábitat a ser decisor discrecional de recursos y, por lo tanto, constituirse en las principales redes sociales presentes en los barrios, transformando así las relaciones de poder existente y en muchos casos priorizando la adscripción partidaria (clientelismo político).

Estos dos factores, sumados a otros, hacen que el espacio barrial deje lugar a más **situaciones de competencia y, por lo tanto, el mercado, en nuestro caso el mercado inmobiliario informal, no aparece ahora como un elemento de total disrupción en las redes de reciprocidad**, porque ellas permanecen, pero no aparecen en el centro de poder como las redes de distribución de recursos estatales. Siguen funcionando, pero fundamentalmente como redes de información y de pequeñas ayudas, en particular de los que puede denominarse “servicios”, esto es cuidado infantil o préstamo de herramientas o refugio de recreación para paisanos o connacionales (por ejemplo la organización de fiestas para las fechas patrias o bailes). Así, también encontramos delegados de manzana que cobran un monto mensual por sus “servicios”. Si se legitima la competencia es posible que las prácticas que en algún momento fueron de reciprocidad (o

inclusive de solidaridad) se mercantilizan. Nos interesa en particular referirnos a la obtención de una porción de suelo urbano, que durante década se obtenía sin mediar pago alguno. Cuando éste se agota, pasan a comercializarse sus remanentes por medio de la subdivisión de los lotes, y con el tiempo surge el alquiler de cuartos (originalmente que formaban parte de la casa o inclusive se arrendaban simplemente algunas camas) pero, luego, la tendencia fue hacia la especialización de los productos a comercializar, como los cuartos construidos específicamente para el arriendo.

Sin embargo, la presencia de **un mito de origen**, que se cristaliza en una experiencia de solidaridad barrial y de un fuerte conocimiento personal y trato entre vecinos, e inclusive un ambiente más similar al rural o al periurbano (o con fuerte presencia del paisaje natural) hace que los relatos de tono bucólico fueran una constante en las entrevistas a los viejos pobladores. Hay una dicotomía que funcionan permanentemente en el discurso: **el antes y el después**, aunque no siempre es fácilmente ubicable el corte temporal entre ambos períodos, ya que el cambio fue gradual de acuerdo a los pobladores.¹¹ Entonces se repite desde los habitantes asentados y desde los agentes externos que apoyan las organizaciones e incluso los agentes gubernamentales la ruptura de los antiguos lazos. En realidad, merece remarcarse que adentrándonos en los relatos, los conflictos entre vecinos no estaban ausentes en el pasado. La disolución de estas prácticas de reciprocidad es atribuida, por lo general, a la partidización política de las organizaciones barriales o la llegada de la comercialización de la droga (que deja por fuera de la socialización barrial a algunos grupos, y a los jóvenes en particular), que es atribuida a ciertas nacionalidades de acuerdo a los distintos grupos que uno escuche.

Otra cuestión que modifica la dinámica de los procesos sociales barriales se relaciona con las **formas organizativas y los estilos de representación** que surgen y que son requeridos para los procesos de regularización dominial. Aquí se evidencia que los tiempos de las políticas públicas no son los mismos de la política barrial y se produce, entonces, un desgaste de las organizaciones barriales, que deriva en una falta de legitimación de éstas y, por lo tanto, también en el quiebre de la confianza hacia los dirigentes. Es decir, estas redes institucionalizadas se debilitan como fuente de cohesión, pero se fortalecen, en algunas coyunturas, como co-gestoras o de simplemente “informadoras” de las agencias estatales, sin embargo su debilitamiento repercute en el carácter de las intervenciones.

¹¹ En un trabajo compartido analizamos el mito de origen (Neufeld-Cravino, 2001) y en otro desarrollamos la cuestión del concepto de comunidad aplicado a asentamientos informales, tanto desde el punto de vista de los pobladores como desde la perspectiva de las agencias de intervención estatales (Cravino, 2004)

Con esto no queremos adscribir a una corriente nostálgica de que “todo pasado fue mejor”, sino marcar una tendencia a una mayor **complejización y una modificación de las reglas del juego internas en los barrios**. En primer lugar, **los propios vecinos** siguen siendo la principal fuente de información respecto a la situación habitacional del barrio y, en segundo lugar, **es central en la vida cotidiana tener contacto o ser miembro de las redes que detentan poder**, por ser gestoras de las intervenciones estatales **o por ser distribuidora de recursos públicos** (y en algunos casos privados como las donaciones de iglesias u ongs del extranjero, en particular europeas). Entonces cuando se habla de “desertificación organizativa” o la ruptura de las redes de solidaridad se debe tener cuidado: persisten los comedores, las guarderías, los centros de jóvenes, etc, pero estos se profesionalizaron, dependen cada vez más de recursos estatales, distribuyen recursos discrecionalmente (aún cuando haya criterios fijados de focalización). Entonces las redes siguen vivas, pero se modifica su sentido. Algunos actores colectivos declinan, otras organizaciones se refuerzan, son más permanentes, ya con formas institucionalizadas, e incluso formalizadas¹² y, por lo tanto, son cada vez son menos “espontáneas” (es decir prácticas esporádicas y de respuesta inmediata a una situación puntual). Esto no quita que en algunos casos se den estas prácticas, como por ejemplo ante la muerte de un vecino. En estos casos se sigue recolectando dinero para el cajón y el entierro. Incluso, en esta línea la presencia de las iglesias de diferente credo muestra esta institucionalización de las relaciones de reciprocidad, pero es necesario ser miembro de éstas.

Mientras tanto perviven y se modifican constantemente las redes de la **economía local**. Encontramos la presencia de talleres de costura y de calzado en algunos barrios, como de ensamblaje de productos. Las formas de acceso a estos es por medio de redes sociales, en particular a partir de las nacionalidades, ya que en su mayoría son clandestinas. Es fácilmente observable en algunos barrios la presencia de ferias de comercialización de todo tipo de productos o comercios en las arterias principales y donde muchos vecinos pueden vender sus servicios (como peluquería). También funcionan las organizaciones de venta de drogas (agigantadas en las imágenes de los medios de comunicación masivos). Así, con el tiempo se van modificando las relaciones de vecindad al calor de estos mercados, que crecen, decrecen o se van modificando con las coyunturas (en particular macroeconómicas) y muchas veces generan rechazos entre algunos vecinos. La economía de la comercialización es tan relevante que recientemente se detectó el ingreso de comerciantes de origen oriental que buscan competir con los comercios locales, que se sabe, que dada las condiciones en que operan, venden más caro que los comercios de los barrios “formales”.

¹² Es decir, con personería jurídica.

Sin embargo, más allá inclusive de los conflictos entre grupos de diferentes nacionalidades, que se sospechan entre ellas, **la principal fractura en la sociabilidad barrial está signada por el mercado inmobiliario informal. Esta es la división entre dos grupos con intereses antagónicos: los que se consideran “propietarios”** (aún cuando no tengan el título que lo acredite) **y los inquilinos.** En particular, el conflicto es más fuerte entre los locadores y los locatarios. Estos intereses operan sobre los procesos de regularización dominial y los programas de mejoramiento barrial. Se construyó una ideología barrial en relación a los inquilinos, se considera que no tienen relaciones de vecindad, que no están integrados, que están de paso, cuando esto no corresponde a 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 a la condición de “propietarios” (ocupantes de hecho con tenencia segura). Es decir, existen dos status 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 se considera que obtienen de esa forma ganancias exageradas, especulan con la necesidad de los otros. Por esta razón, esta condición no es declarada públicamente y se oculta para los agentes externos (en particular estatales) estas prácticas. Así, muchas veces se les retiene el documento a los inquilinos para que no los delaten, o los ocultan en los censos realizados para el reparto de los programas sociales asistenciales o afines 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 de mercado. Este espacio se encuentra en permanente cambio, que, como sostuvimos, no tiende de la unidad a la fragmentación, sino a prácticas diferentes, complejizando las relaciones. Mientras tanto formas organizativas que fueron cambiando al calor de la lucha y de las intervenciones del Estado. Sin embargo, **la principal clasificación social proviene del mercado inmobiliario informal. Entonces 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.**

Por último, cambiando de escala y ubicándonos en la relación entre los asentamientos y la ciudad “formal”, desde los años 90, éstos son objeto de **acusaciones en relación a dos problemas sociales que se acrecentaron en esa década: la inseguridad y la desocupación.** La primera es más directa, a los habitantes de las villas se les suscribe los delitos contra la propiedad y las personas

y la comercialización de droga. Los medios de comunicación se hacen eco de esta asociación y las fuerzas de seguridad muchas veces respondieron mostrando “operativos policiales” (conocidos comúnmente como “razzias”) a fin mostrar su preocupación e involucrando en sus procedimientos a toda la población de los barrios. Unos pocos casos probados son utilizados para hacer generalizaciones espurias. Respecto al segundo, se construye socialmente una vinculación entre el crecimiento de la desocupación y los migrantes de los países limítrofes, que se supone habitan mayoritariamente en las villas y asentamientos. Estadísticamente está probado que el porcentaje de migrantes no tiene impacto en los índices de ocupación de manera relevante y en esta campaña se suman los sindicatos y otros actores sociales que generan un discurso xenófobo. Sumado a esto, los migrantes son acusados de ser quienes potencialmente a comienzos de los 90 pueden traer la enfermedad del cólera de sus países a Buenos Aires y más recientemente el dengue, lo que acrecienta su constitución de sujetos “sospechosos” en múltiples sentidos. Con esto se genera un clima muy desfavorable, de desconfianza o discriminación sobre quienes habitan los asentamientos informales y se deslegitima, de esta forma, las intervenciones estatales en los mismos, ya que radicarlos sería arraigar dichos problemas. De estas miradas negativas son concientes los habitantes de los asentamientos que adoptan estrategias defensivas y ocultan a otros su lugar de residencia. **Existe una estrecha relación entre las formas de movilidad residencial y las redes sociales de diferente tipo.**

Las entrevistas, 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. Claramente, el alquiler 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, postulamos, 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 por falta de documentación habilitante.

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, etc. Esto muestra 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, etc.)¹³.

¹³ En el caso de los inquilinos y los compradores el acceso por medio de anuncios de diferente tipo ronda el 6%.

La presencia de parientes o amigos en el barrio es central para acceder a los mismos. Encontramos entre los inquilinos, que mientras un 54,4% tiene a sus padres en el exterior, un 15,4% en otro municipio, un 5,9% no la tiene (algunos pocos no supieron contestar) y un 16,6% cuenta con algunos de los padres en el barrio. A su vez, uno de cada cuatro inquilinos contaba con un hermano (el que más frecuentaba) en el mismo asentamiento. Nuevamente el fenómeno migratorio indicaba que un 42,8% lo tenía en otro país.

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

El producto típico del submercado de alquiler es el “cuarto” (**pieza/habitación**), llegando a un 88,8% de lo que se transa. Este 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. Así, un 80% de los inquilinos encuestados, tanto en la CBA como en el GBA, nos indica que ahorraría para comprar una casa (algo más elevado en la CBA que en el GBA). Más de la mitad deseaban comprarla 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 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 sus habitantes la comparan con la formal y, sin duda, estas últimas tienen más valor para ellos. Es decir, la ciudad “formal” sigue funcionando como esquema de referencia.

Consideramos en nuestro análisis que existen diferencias en lo que sucede en el distrito de la Ciudad de Buenos Aires (capital federal, abreviada como CBA) y lo que sucede en los distritos del Conurbano Bonaerense (abreviados como GBA), ya que la composición social, como veremos, es diferente, predominando los migrantes de países limítrofes (y del Perú) en la primera y los argentinos en la segunda zona. Como ya se afirmó, constituyen dos circuitos mercantiles de informalidad diferenciados (aunque lógicamente con puntos de contacto), el primero con mayor dinamismo y el segundo que crece bajo pautas de reciprocidad junto al mercado y en un contexto de ocupaciones de tierras que permiten acceder a suelo urbano sin mediar pago (aunque con el costo personal, familiar y social, de convertir suelo indiviso en un loteo, generar

infraestructura básica y construir desde cero una vivienda, al mismo tiempo que asumir el riesgo de un desalojo o un conflicto con los barrios contiguos).

En relación al **país de origen** notamos fuertes diferencias, como sosteníamos, entre la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires. Mientras en los **inquilinos** del primer distrito los extranjeros son un 74,8% en el segundo corresponden a un 27,3%. Encontramos, en cambio, que en la condición de compradores en el primer distrito los argentinos ascienden a un 43,6% y como vendedores un 53,8%, lo que muestra que el cambio de status habitacional es favorable para los nacionales y en el GBA los compradores argentinos ascienden a un 88,3% y los vendedores un 78,7%. Esto puede estar indicando que en muchos casos los migrantes de los países limítrofes y del cono sur estén privilegiando enviar remesas de dinero a sus países de origen y no invierten sus ahorros en inmuebles en los asentamientos. Es conocido que la estrategia habitacional de muchos migrantes es enviar el dinero a sus familiares, que permanecen en sus lugares de origen; e inclusive se les pide que compren una vivienda a su nombre allí, pensando en la posibilidad del regreso a sus pagos de origen. En todos los casos se observa un ciclo que implica que los de mayor antigüedad en la ciudad son los vendedores, luego los compradores y más tarde los inquilinos, lo que indica que la puerta de entrada a los asentamientos es estar en la condición el alquiler. Luego cuando se logra (si es posible) ahorrar lo suficiente se compra una vivienda, por lo general, en el mismo barrio y más tarde, cuando los hijos se casan o se mejora aún más el ahorro familiar, sucede una emergencia familiar o e deterioran los ingresos, se vende para comprar otra casa. A diferencia de lo que sucede en otros países la brecha de precios entre los lotes o las viviendas entre el mercado formal e informal es muy elevada.

5. El funcionamiento del mercado informal y un urbanismo tácito

El mercado inmobiliario informal redefine nuevas reglas de relaciones sociales en los asentamientos, pero 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 los dos contextos. Por un lado, el funcionamiento del mercado inmobiliario formal, que habilita y que imposibilita opciones para los sectores sociales que habitan las villas y los “asentamientos” y por el otro, dentro de las relaciones sociales que implican prácticas no mercantilizadas de acceder a suelo urbano. Ambas configuran un abanico de opciones limitadas para los sectores de menores recursos. En algunos casos las elecciones respecto al mercado formal o al acceso a un lote por medio de la acción colectiva no están al alcance de diversos grupos, más fuertemente para aquellos que viven en el distrito central.

Inclusive, tampoco es sencillo obtener una vivienda en alquiler en el mercado inmobiliario formal ya que la entrada está imposibilitada para algunos grupos de los sectores populares por los requisitos económicos que involucra (renta mensual, más depósito, sellado, etc.) y legales (documentos argentinos, recibos de sueldo formal, garantes, etc.), además de los gastos que implican en cuanto a servicios públicos, expensas comunes, etc.

Mientras que ciertas prácticas de reciprocidad fueron las que permitieron el crecimiento de las urbanizaciones 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 implica la construcción de una legalidad alternativa (que interpela a la oficial), que se desarrolla incrustadas 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” o la “extra legalidad” de las transacciones inmobiliarias no están implicando ilegitimidad, ya que se sustentan en un orden jurídico local alternativo. 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. Fueron escasísimos los casos en los que intervinieron intermediarios, es decir inmobiliarias. Estos casos corresponden a un municipio del Conurbano, donde en algunos barrios los pobladores quieren que los documentos de las transacciones se asemejen lo más posible a una compra-venta de un inmueble de manera formal. Es decir, estas agencias en muy pocos casos acercaron compradores y vendedores sino que refrendaron las operaciones. El anuncio en estas agencias acerca compradores que recién luego conocen la precariedad legal de los inmuebles a lo que quieren acceder (además los precios suelen ser más bajos que los de los barrios formales) ya que se especializan en mercados formales. No encontramos ninguna experiencia semejante en la Ciudad de Buenos Aires, ni en otros distritos del Conurbano.

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, adquiere estabilidad) reglas del juego conocidas y reconocidas por los actores del espacio social, accionado por lógicas que dependen del posicionamiento de los sujetos en las redes sociales barriales.

Los sujetos que no cumplen con las prescripciones del orden jurídico local alternativo en las experiencias económicas inmobiliarias son sancionados por medio del rechazo de sus prácticas y los consiguientes calificativos (como “especuladores”), ya que este sistema no contempla condenas de otro tipo. No obstante, se observaron procesos de mediación llevados a cabo por las organizaciones sociales ante conflictos suscitados por el uso del espacio urbano o disputas por la posesión de algunos inmuebles. Inclusive algunas organizaciones sociales asignan viviendas desocupadas o venden algunas. También hallamos intervenciones de hecho (no así de derecho) de las fuerzas policiales en la resolución de algunos pleitos por inmuebles en los asentamientos.

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. Esta flexibilidad constructiva, lógicamente no puede ser utilizada por lo inquilinos, por esta razón los mismos aspiran, por lo general, a constituirse en “propietarios” en estas urbanizaciones informales para contar con mayor estabilidad habitacional y para amoldar la vivienda a sus necesidades.

Muy vinculado a su carácter interpersonal concreto, en el marco de redes sociales, este mercado se identifica por su “flexibilidad” en la cumplimentación de las transacciones de compra-venta o alquiler que son realizadas.

Consideramos mientras que el mercado inmobiliario en los asentamientos informales se inicia y se mantiene en el marco de modalidades de autourbanización y autoconstrucción que surgieron como no mercantilizadas (como valor de uso), pero que luego pudieron adquirir valor monetario (adquirieron 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. 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.

Tanto las formas económicas se ven influenciadas por las formas de relacionamiento del espacio barrial como así el entramado social se ve influenciado por las formas en que se desarrollan el mercado inmobiliario informal. Un punto de inflexión, desde nuestro punto de vista, la constituye el hallazgo de la

mercantilización de los intercambios en las relaciones de parentesco (Cravino, 2006). 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.

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. Postulamos que 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). Paralelamente, se va creando una institucionalidad de mercado más conocida y difundida entre los vecinos.

Sostenemos que se asemejan a la lógica capitalista porque nuestros encuestados respondieron que el tiempo de permanencia en la vivienda si no se paga, estando en condición de inquilinos, es prácticamente nulo y por lo tanto, 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 (hicimos 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.

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 ganancia, 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). Esta característica diferencia al mercado inmobiliario informal de Buenos Aires, con el de otras ciudades latinoamericanas, donde el peso de la población migrante es ínfimo o nulo.

Dentro de las transacciones de compra-venta encontramos muchos casos de adquisición a plazos (un 32%), que implicaron pagos de acuerdo a las capacidades económicas de los compradores (sin interés, a diferencia de cómo lo haría una entidad financiera del mercado formal) y con contemplaciones a circunstancias personales de los compradores, que impidieran cumplir estrictamente los plazos. Esto significa que los compradores 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 inmediatamente (en algunos casos se les colocó las pertenencias en la puerta). Es conveniente aclarar que un sector de los locadores alquila un sector de su vivienda o un cuarto en el mismo inmueble y este constituye un ingreso relevante para su unidad doméstica y por lo tanto queda por fuera de la lógica capitalista. Esto se evidencia en las respuestas que indican menores ingresos de los locadores que los locatarios (de acuerdo a la percepción de estos últimos).

En síntesis, en el AMBA existen dos submercados, el de compra-venta de viviendas (es decir un mercado secundario) y el del alquiler, mientras que los nuevos lotes que se producen en la informalidad son incorporados sin mediación de pago, es decir por fuera del mercado. El submercado de venta de suelo urbano es absolutamente marginal en esta ciudad y merecen ser categorizados como “estafas” puntuales, más que como un submercado como tal, porque no alcanza envergadura.

Respecto a la relación entre orden jurídico local y mercado inmobiliario informal, observamos que existe desde la perspectiva de los actores un desdoblamiento de la percepción de la legalidad del acto de compra-venta: se considera legal-legítima la compra y se considera cercana a la ilegalidad la venta. Por esta razón, en esta última se intenta tomar resguardos en lo que se constata en la documentación escrita (asentar que sólo se venden los materiales, o la casa y no el suelo) (Cravino, 2006).

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 puede hacer un uso especulativo del dinero que se obtiene con la venta y podría potencialmente elegir otras opciones por fuera de la ciudad “informal”.

6. Autogestión, reivindicaciones y demandas al Estado en torno al mejoramiento barrial

En estos barrios, los habitantes desplegaron y despliegan estrategias habitacionales que van desde formas autogestivas de provisión de infraestructura a demandar al Estado la provisión de las mismas y/o la regularización dominial. Estas se dan por medio de formas de organización barrial o de sectores de los barrios, tales como delegados de manzana u otro tipo de agrupamiento, como comisiones, etc.

Paralelamente, se conforman un cuerpo de **normas locales para la convivencia y los conflictos entre vecinos**, prácticas de reciprocidad y un “urbanismo tácito” (Abramo, 2003) que establece qué se puede y qué no se puede construir, fijando pautas que diferencien un espacio público (en particular los pasillos) y un espacio privado. Por lo general, construir en altos no genera

conflictos, como lo es avanzar en la superficie de espacios de circulación. La instalación de comercios o establecimientos productivos tampoco es sancionado por los propios vecinos, aún cuando en los programas de regularización (algunos de nuestros casos de estudio iniciaron este proceso) implique la prohibición taxativa del uso del espacio residencial con fines comerciales o productivos (lo mismo que el alquiler de la vivienda, ya que debe ser para uso exclusivo de la familia que ocupó el lote).

Entonces, es posible observar en estos barrios **experiencias colectivas de mejora de su hábitat**, que va desde la construcción de redes de infraestructura a la limpieza de zonas descuidadas, el drenaje de arroyos, la construcción de salas de salud, edificios para actividades comunitarias, etc. Con la generalización de planes de empleo estatales con contraprestación laboral en la década del 90, las acciones de mantenimiento de los barrios fueron asignadas como tareas a los vecinos receptores de estos planes sociales, pasándose a profesionalizarse (con pago mediante) estas labores y por lo tanto dejaron de tener un carácter autogestivo. Esta es una transformación en las prácticas de las organizaciones sociales, que fueron pasando del voluntariado a la remuneración con dependencia estatal. Es difícil plantear hipótesis a futuro, con el retiro paulatino de estos programas, tal como suceden en la actualidad, respecto a cómo se va a resolver el mantenimiento de los barrios y si es posible volver a participación voluntaria.

A comienzo de los años 90, con la privatización de los servicios públicos urbanos, en particular la electricidad, las organizaciones barriales fueron un actor central para generar una transición ordenada de la situación de conexión clandestina a una legal y en los casos de las villas el Estado se hizo cargo del pago del servicio a partir de un canon y en el caso de los “asentamientos” se proveyó de un medidor individual. En cuanto al agua potable, ésta es provista generalmente por los propios vecinos por medio de perforaciones al acuífero, aunque hubo experiencias de conexión informal y en las que luego intervinieron las empresas privadas.

En cuanto a la **regularización dominial y urbana**, haciendo un esfuerzo de simplificación, podemos sostener que la inmensa mayoría de los “asentamientos”, que como explicamos, se generan a partir de la década de 1980, reclaman por diferente vía el acceso a la propiedad. Es asumido que el costo de los lotes deberá ser afrontado por los mismos vecinos, lo mismo que los impuestos y, en los casos en los que el gobierno se hace cargo transitoriamente, del pago de los servicios públicos urbanos. En cuanto a la situación de las villas que tienen un origen anterior y surgieron como un hábitat pensado como transitorio hasta obtener una mejor vivienda (de hecho en los años 60 y 70 muchos habían logrado adquirir un lote en cuotas en la periferia con la expectativa de construir una

vivienda) sufrieron diferentes avatares. En la Ciudad de Buenos Aires las villas fueron objeto durante la última dictadura militar (1976-1983), de erradicación prácticamente masiva y algunos de estos barrios fueron repoblados a partir de 1983 (con la recuperación de la democracia). Desde entonces los pobladores comienzan a reclamar más firmemente la posibilidad de obtener el título de propiedad, y ahora las viviendas son construidas como su lugar definitivo en la ciudad. Sin embargo, la distancia entre las normas urbanas y la realidad física de las mismas comienza a complejizar las acciones y estas orientaciones cada vez más quedan en el discurso que en acciones concretas. A pesar de que desde la década del 90 las villas del Conurbano tuvieron intervenciones estatales tendientes a la urbanización, sólo de hace pocos años se inician programas de transformación urbana relevantes. Los proyectos de cada barrio son definidos por cada uno de los municipios y por esta razón presentan matices muy diferentes. Sin embargo, es evidente que las reivindicaciones en cuanto al título de la propiedad fueron más intensas en los “asentamientos”, por lo general, conformados por medio de la acción colectiva, que en las villas.

7. Consideraciones finales:

Los cambios en la informalidad urbana nos obligan a revisar las conceptualizaciones dicotómicas de las ciudades y la pretensión de formalizar lo informal como forma de solucionar la generación de estas prácticas.

La trílogía 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. Sin embargo, como sostuvimos, se requiere además de condiciones subjetivas que lo permitan, principalmente la presencia de organizaciones sociales autogestionadas y el apoyo de actores externos que coadyuven a la legitimidad de las ocupaciones.

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. Esto tiene dos consecuencias negativas respecto a las políticas de regularización y mejoramiento barrial: por un lado se institucionaliza una movilidad residencial por medios 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 de habitar estos barrios, más precario, 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. Lo cual plantea **un horizonte pesimista acerca del crecimiento de la informalidad sobre 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. Esto, **obliga, entonces a un replanteo de la política urbana de forma integral, ya que la demanda más relevante se coloca sobre el suelo y no la vivienda,** ya que existe una amplia tradición de autoconstrucción (combinada con construcción por encargo de acuerdo a las capacidades de ahorro de las familias).

-Recibido: Abril de 2009. *-Aceptado:* Julio de 2009.

Bibliografía

- Abramo, Pedro (2003). A teoria económica da favela: quatro notas sobre a localização residencial dos pobres e o mercado imobiliário informal, en Abramo, Pedro (org.). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Río de Janeiro: Sette Letras, pp. 189-223.
- Cravino, María Cristina (2004). “El barrio concebido como comunidad. Reflexiones acerca de algunos supuestos presentes en la focalización territorial de políticas asistenciales”. *Cuaderno Urbano N° 4*. Resistencia : Universidad del Noreste, pp. 75-98.
- Cravino, María Cristina (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Lomnitz, Larissa (1975). *Como sobreviven los marginados*. México: Siglo XXI.
- Neufeld, María Rosa y Cravino, María Cristina (2001). “Los saqueos y las ollas populares de 1989 en el Gran Buenos Aires. Pasado y presente de una experiencia formativa”. *Revista de Antropología*. Volumen 44 N° 22. Departamento de Antropología. Facultad de Filosofía y Letras e Ciencias Humanas. San Pablo: Universidad de San Pablo, pp. 147-172.