

# ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO Y A LA VIVIENDA EN BARRIOS POPULARES DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

MARÍA MERCEDES DI VIRGILIO  
MARÍA SOLEDAD ARQUEROS MEJICA  
TOMÁS GUEVARA

**RESUM O** *En este trabajo se investiga la producción social de los asentamientos y barrios populares ubicados en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Describe los procesos de integración, la urbanización y la consolidación de los distritos e investiga las trayectorias familiares y estrategias de acceso a la tierra y a la vivienda. Busca también las conexiones entre dos escalas geográficas de análisis: por un lado, los cambios en el barrio y en el lote y, por otro, los cambios en la vivienda. El estudio se realizó en cuatro distritos de la región metropolitana. La investigación de los procesos de producción de hábitat se basó en una encuesta realizada en 2008, y la selección de casos de estudio en profundidad se hizo de acuerdo con los criterios de significación adoptados.*

**PALABRAS CLAVE** *Producción del hábitat; estrategias; acceso al suelo urbano; hábitat popular; políticas de regularización.*

## INTRODUCCIÓN

El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) tiene una larga historia de urbanización. Los asentamientos y barrios que surgieron de manera informal son parte de ella y con el pasar del tiempo se consolidaron y se integraron a la trama urbana. Si bien su integración reconoce diferentes formas y clivajes, no es posible soslayar que las viejas urbanizaciones informales periféricas son, actualmente, urbanizaciones populares integradas a la metrópolis. Sin embargo, poco se sabe acerca de cómo han evolucionado los procesos de producción del hábitat que han contribuido a la consolidación de estos barrios, a pesar de su presencia en la ciudad a lo largo de los últimos 30 o incluso 50 años.<sup>1</sup> En este marco, el presente trabajo explora dichos procesos a fin de dar cuenta de cómo ha sido su derrotero y de cómo los rasgos de su evolución se relacionan con la integración (en diferentes grados y modalidades) de los barrios a la trama urbana. En este sentido, se pretende iluminar los procesos de urbanización, integración y consolidación de los barrios populares a partir del despliegue de estrategias de acceso al suelo y a la vivienda y las trayectorias habitacionales de las familias. De esta forma se pretende vincular y buscar mediaciones entre dos escalas geográficas de análisis: por un lado, las transformaciones barriales; por otro, las transformaciones en el lote y la vivienda.

<sup>1</sup> Como es el caso de algunas villas de la Ciudad de Buenos Aires y de los municipios de la primera corona.

## DESARROLLO DE BARRIOS POPULARES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

La historia del hábitat popular en el AMBA se remonta a las postrimerías del siglo XIX. Si bien siempre han existido en la ciudad los denominados *caseríos* o *rancheríos*, éstos generalmente preexistieron a la formación de pueblos suburbanos que posteriormente se integraron a la metrópolis. No es sino hasta la década de 1860,<sup>2</sup> cuando la ciudad se abre a la inmigración, que se produce el desarrollo de variadas formas de hábitat popular.<sup>3</sup> La inmigración generó una importante demanda habitacional dando lugar a la aparición de *conventillos* o *inquilinos*. Hacia fines del siglo XIX, las casonas pertenecientes a las familias patricias, después abandonadas a las pestes que azotaron la ciudad en la década de 1870, fueron transformadas en albergues colectivos para los inmigrantes. La carencia de servicios sanitarios y los espacios densamente ocupados, los convirtieron en el prototipo de alojamiento reservado para los sectores más carenciados de la población. Los *inquilinos* fueron la única alternativa habitacional para los menores ingresos hasta el comienzo de la década de 1930. En esa época, llega al fin el modelo agroexportador que guió el desarrollo de la economía argentina dando paso a un proceso de industrialización por sustitución de importaciones. Hacia 1938, la actividad industrial supera por primera vez la actividad agrícola y, paralelamente, Buenos Aires consolida su hegemonía como principal centro urbano y productivo del país. Un fenómeno urbano significativo que comienza a consolidarse durante este período es el de las *villas miserias*, tanto en la ciudad central como en los municipios del primer cordón de la aglomeración.<sup>4</sup> Esas villas son barrios de trazado irregular, con viviendas precarias, a veces construidas con material de descarte y con carencias de servicios de infraestructura y equipamiento, localizadas espontáneamente en terrenos vacantes de dominio público o privado.

En la Ciudad de Buenos Aires, las villas se localizaron en las zonas centrales (cerca del puerto y de las instalaciones ferroviarias) y en el sector sud próximo al Riachuelo. Las primeras villas metropolitanas surgieron en el final de la década de 1930. Para mediados de la década de 1940 aparecieron nuevos núcleos en los barrios del sur de la Ciudad y en los municipios aledaños. En el conurbano bonaerense, las *villas de emergencia* se localizaron próximas a la ciudad central y en la cercanía de las zonas industriales y las cuencas inundables de los ríos Matanza-Riachuelo y Reconquista.<sup>5</sup>

Inicialmente el asentamiento en villas fue, para muchas familias, una solución de carácter transitorio. Posteriormente, con el agotamiento del modelo de industrialización por sustitución de importaciones y con las crisis económicas, se convirtieron en una solución habitacional de carácter permanente. El fenómeno de las *villas* perdura hasta la actualidad en la ciudad central y en los partidos aledaños. Al igual que el resto del tejido urbano, han sufrido procesos de extensión, consolidación y densificación. Estos procesos generaron la emergencia y crecimiento, entre otras cuestiones, de un dinámico mercado inmobiliario, tanto de compra y venta de lotes y viviendas como, en las últimas décadas, de alquileres de viviendas y habitaciones.

En las décadas de 1940, 1950 y 1960, se produce una gran afluencia de nuevos migrantes internos debido al proceso de industrialización sustitutiva y a la reconfiguración de las economías regionales que se localizaron en zonas dispersas y desestructuradas, con frecuencia inundables. Así, se desarrolló una nueva forma de hábitat popular: los *loteos económicos* (Clichevsky, 1975; Torres, 2001). Los *loteos económicos* permitieron el acceso a la propiedad legal en tierras suburbanas a la población de bajos ingresos a través del pago

<sup>2</sup> Cabe destacar que la urbanización de Buenos Aires y de su conurbación fue un proceso que se desarrolló muy lentamente desde su fundación hasta entrado el siglo XVIII.

<sup>3</sup> A fines del siglo XIX, la ciudad de Buenos Aires experimenta un fuerte proceso de crecimiento poblacional tributario de la llegada de grandes contingentes de inmigrantes europeos, situación que se extenderá hasta las primeras décadas del siglo XX (Gutman y Hardoy, 2007).

<sup>4</sup> Las primeras villas de la ciudad se remontan a inicios de la década de 1930, pero el fenómeno se consolida con la expansión del modelo de sustitución de importaciones (Blaustein, 2001).

<sup>5</sup> En la actualidad, las villas del Gran Buenos Aires se ubican en territorios de fragilidad ambiental, principalmente en las cuencas de inundación, cercanas a vías de circulación que permiten el vínculo con las áreas centrales. Cobran gran importancia en los partidos del sur del primer y segundo cordón.

en cuotas a lo largo de una o dos décadas. Los asalariados de la industria constituían una demanda solvente para los nuevos emprendimientos, apoyados en la existencia de grandes subsidios que abarataron el costo del transporte, de líneas de créditos subsidiados en los bancos oficiales y de un contexto de pleno empleo. La escasa reglamentación y la baja dotación de servicios exigidas para el loteo, facilitaron el proceso de acceso a la propiedad. Sin embargo, los bajos costos de urbanización y transporte se trasladaron a los largos tiempos de viajes necesarios para el acceso a las fuentes de trabajo, a la escasa calidad de urbanización y al costo de la construcción de la vivienda, que en su gran mayoría fueron autoconstruidas. El desarrollo de los *loteos económicos* no hubiera sido posible sin la existencia de “fuertes subsidios que abarataron radicalmente el costo del transporte suburbano nacionalizado en 1947-1948, facilitando de esta manera los desplazamientos cotidianos residencia-trabajo de los trabajadores urbanos” (Torres, 2001) y la realización de las nuevas urbanizaciones en toda la periferia.

El decreto ley 8.912 del año 1977 que regula los usos del suelo en los municipios de la conurbación, y la crisis y transformaciones económicas de la década de 1970 pusieron fin a los loteos económicos y con ellos al principal mecanismo de acceso al suelo urbano para amplios sectores de ingresos medios bajos. A pesar de ello, el déficit habitacional continuó creciendo. Esa situación se agravó en el marco de la dictadura militar que, en 1977, implementó un plan sostenido de erradicación de villas en la Ciudad de Buenos Aires,<sup>6</sup> y trasladó compulsivamente esa población hacia las villas del conurbano y, en menor medida, hacia el interior del país. Gran parte de esta población retornó posteriormente durante la década de 1980, repoblando rápidamente las villas de la ciudad.

Ante el agotamiento de los loteos económicos, la erradicación de las villas de la ciudad central y la falta de políticas habitacionales adecuadas, existía hacia principios de la década de 1980 una gran demanda insatisfecha de tierra y vivienda que no podía ser canalizada. De esta manera, emergieron en estos años dos fenómenos singulares, en el marco del deterioro del poder de la dictadura militar y su menor capacidad de control y represión para con los procesos de producción del hábitat de los sectores populares. Por un lado, se generalizaron las ocupaciones de inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, que contaba con un parque de vivienda desocupado muy importante y que en pocos años comienza a ser ocupado de manera irregular. Existen casos paradigmáticos como la traza de la ex Autopista 3, el ex PADELAI, y muchos otros, involucrando en la actualidad a 220 mil personas según un informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de 2009. Por otro lado, las ocupaciones de tierra en el Conurbano Bonaerense dieron origen a cientos de asentamientos. Lo característico de los asentamientos fue su carácter colectivo y organizado, y su respeto a las reglamentaciones vigentes en cuanto al tamaño mínimo de los lotes, el trazado de las calles etc, para favorecer su ulterior regularización. En la mayoría de los casos, sin embargo, esta regularización finalmente no se produjo y es objeto de reiterados conflictos sociales e implementación de políticas específicas y mejoramiento en los últimos años.

En la actualidad, las diferentes formas de hábitat popular siguen manifestando una vitalidad y un crecimiento notable – con la excepción de los loteos económicos que son inviables en términos normativos–, especialmente por la falta de políticas habitacionales adecuadas que permitan canalizar la demanda de suelo y vivienda de las familias de sectores populares. Las villas y asentamientos no han dejado de crecer de manera sostenida en los últimos años. Según estimaciones del equipo INFOHABITAT (2008), en 2006 existían alrededor de 819 villas y asentamientos en el Área Metropolitana de Buenos Aires con

**6** Con el brigadier Cacciatore como intendente municipal, se pone en marcha el Plan de Erradicación de villas de emergencia.

7 Ver sitio web en <www.infohabitat.com.ar>. Consultado el: 03 enero 2013.

una población que ascendía a alrededor de 1,2 millones de personas (alrededor del 10% de la población).<sup>7</sup> Dentro de este universo, existen algunos asentamientos conformados en la Ciudad de Buenos Aires a partir del retorno de la democracia en 1983. Estos barrios fueron denominados por el Gobierno de la Ciudad como “nuevos asentamientos urbanos” diferenciándolos de las villas tradicionales. Asimismo, estos quedaron excluidos de las políticas de urbanización, aunque recientemente algunos fallos judiciales ordenaron el desarrollo de dichas políticas en algunos barrios. Sin embargo su presencia es significativa: la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires contabilizaba en 2006 en alrededor de 24 sólo para la Ciudad de Buenos Aires.

Tabla 1 – Formas del Hábitat Popular en el AMBA

Hábitat informal		
	Sobre tierra vacante	Sobre inmuebles
Tipologías	Villas	Inquilinatos
	Asentamientos	Ocupaciones de inmuebles
	Loteos informales	Hoteles-pensión
	Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU)	
Origen	Las villas se originan en la década de 1930 pero tienen su auge en la década del 1940. La primera villa de la Ciudad se desarrolla en Puerto Nuevo (Villa Esperanza)	El origen de los inquilinatos está vinculado a las oleadas inmigratorias producidas a fines de SXIX y principios del SXX. Se desarrollan en los barrios del sur de la Ciudad y en algunos municipios de la AMBA
	Los primeros asentamientos datan de la década del 1980	Las ocupaciones de inmuebles surgen en la década del 1980
	Los loteos informales tienen su auge en las décadas del 1940 y 1950	Los hoteles pensión se originan con la sanción de la Ley 14.821, a fines de la década del 1950, que habilita la figura del hospedaje como vivienda transitoria
	Los NAU se desarrollan a partir de fines de la década del 1990	
Localización	Las villas y los NAU predominan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Las villas además se localizan en algunos municipios de la primera corona de la AMBA	Todas las tipologías de informalidad sobre inmuebles, se desarrollan fundamentalmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En general, se localizan en áreas centrales
	Los asentamientos y los loteos informales se desarrollan en municipios de la AMBA. En general, en áreas no consolidadas	
Relación con la trama urbana	Las villas y los NAU no respetan el diseño de la trama urbana	
	Los asentamientos y los loteos informales mantienen el amanzamiento tradicional	

Fuente: Di Virgilio, Arqueros y Guevara (2011).

## PROCESOS DE PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT EN EL AMBA Y EN LOS CASOS ANALIZADOS

En términos generales, los fenómenos que analizamos en este artículo pueden ser englobados bajo el nombre de procesos de producción del hábitat (PH). Esta categoría designa un universo heterogéneo de prácticas sociales de producción y reproducción de las condiciones sociales necesarias para habitar en la ciudad.<sup>8</sup> Análíticamente, reconocemos tres modalidades fundamentales de PH: 1) la Producción Capitalista del Hábitat (PCH), que refiere a la producción y el acceso a la vivienda (y al suelo) a través del mercado y está determinada por la lógica de la ganancia; 2) la Producción Social del Hábitat (PSH), que engloba a la autoconstrucción, la autoproducción, la autogestión y otros procesos que se diferencian por poner de relieve el carácter de valor de uso del suelo y la vivienda, por sobre su valor de cambio; 3) la intervención estatal en materia urbanística, que a través de las políticas habitacionales, las obras de infraestructura y los equipamientos colectivos, sustentan los procesos anteriormente mencionados y permiten su despliegue (Guevara, 2010). Existe, ciertamente, alguna superposición entre los procesos de PCH y PSH así delimitados, que se distinguen de manera analítica pero están íntimamente entrelazados en la realidad concreta. Es un recorte metodológico, que nos permite aprehender alguna característica distintiva de ambos procesos.

En las diferentes tipologías del hábitat popular que existen en el AMBA (ver Tabla 1) se pueden identificar distintas lógicas y modalidades de producción. Así, por ejemplo, los conventillos y los inquilinatos se organizan en función de una lógica de la rentabilidad y de apropiación de renta urbana por parte de los propietarios. En este sentido, la lógica que impulsa el desarrollo y la dinámica de este tipo de hábitat es claramente capitalista, no importa que sus principales destinatarios sean los sectores de menores recursos. Lo mismo podría señalarse en relación a los loteos económicos en donde se pueden identificar agentes económicos que con escasa inversión valorizan geométricamente suelo no urbanizado y especulan con la posterior llegada de la inversión pública en infraestructura y servicios. Esto no obsta que en ellos la lógica capitalista se articule con procesos de autoconstrucción y autoproducción del hábitat por parte de las familias involucradas, pero claramente la dirección y coordinación del proceso está determinada, en este caso, por una fracción del capital inmobiliario destinado al fraccionamiento de suelo no urbanizado.

Las villas y asentamientos, por su parte, responden en términos generales a una lógica de reproducción social. No obstante, con el correr del tiempo, la densificación de villas y asentamientos y la emergencia del mercado inmobiliario informal modifican profundamente esta dinámica. Aparecen entonces figuras como la del “loteador pirata”, que con una lógica similar a la de los loteos económicos fracciona suelo contiguo a las villas y asentamientos.

Estos rasgos pueden observarse claramente en los casos analizados en este trabajo. Villa 19 y Villa Tranquila son producto de procesos de migración en el contexto de sustitución de importaciones de las décadas de 1940-1970. En este sentido, ellos son producto de la llegada de migrantes “por goteo”, atraídos por la industrialización y la creación de fuentes de trabajo. Las transformaciones recientes en los procesos de urbanización de la metrópolis generaron un proceso de densificación acelerado en estos barrios que modificó profundamente su estructura demográfica. Este proceso se da de una manera mucho más lenta en los asentamientos que en las villas, por la intención original de respetar la normativa urbana para facilitar su ulterior regularización.

<sup>8</sup> En este universo consideramos no sólo la vivienda como unidad física, sino un conjunto amplio de servicios – privacidad, seguridad, accesibilidad a servicios básicos etc. En este trabajo utilizamos vivienda y hábitat como sinónimos, pero hacemos referencia a esta noción de vivienda en sentido amplio.

La Villa 19 o Barrio INTA se encuentra en el límite sudoeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), en el barrio de Villa Lugano. Su localización podría ser caracterizada como una *periferia en la centralidad* del aglomerado Buenos Aires y está vinculada a la disponibilidad de tierra vacante en la zona sur de la ciudad y a la existencia de establecimientos industriales demandantes de mano de obra. En la década de 1980, con el fin de la dictadura militar, se produjo el re-poblamiento: familias expulsadas por la dictadura militar retornaron al barrio junto a nuevas familias, buscando dar respuesta a sus necesidades de vivienda. A mediados de la década del 1990 comenzaron a desarrollarse las primeras obras de urbanización en el Barrio INTA. Si bien existieron dificultades y demoras, INTA experimentó en los últimos 15 años un importante proceso de mejoras: todas las calles principales fueron pavimentadas; la mayor parte de los pasillos han desaparecido; y se instalaron y conectaron las viviendas a los servicios de agua de red y cloaca, entre otras cuestiones. La ausencia de tierra vacante en el barrio desalienta la ocupación de los terrenos como modalidad de acceso a la tierra. Como resultado, se han dinamizado las transacciones inmobiliarias, acompañadas de procesos de densificación, subdivisión de los terrenos y verticalización. Según datos oficiales de 2002 habitaban en el barrio 3.467 personas y alrededor de 900 hogares, es decir que es una villa de tamaño reducido si se la compara con las grandes villas de la ciudad.

Villa Tranquila, por su parte, se encuentra ubicada próxima al centro del partido de Avellaneda, en el primer cordón del AMBA. Presenta un tejido compacto con una estructura interna de pasillos, a través de los cuales se distribuye de manera precaria el agua de red y la energía eléctrica. Sólo están pavimentadas algunas de las calles que rodean el barrio y su calle principal. En la actualidad, en Villa Tranquila, las ocupaciones continúan siendo un mecanismo de producción del hábitat. Las mismas se concentran en sectores intersticiales y zonas de borde, mientras que en los sectores más consolidados los mecanismos predominantes son la compra y venta de las viviendas, la cesión y/o la subdivisión de lotes. Según un Censo realizado por el municipio de Avellaneda, en 2004 habitaban el barrio 7.039 personas que conformaban 1.917 familias.

El Barrio San Jorge también está ubicado en el partido de Avellaneda, en la localidad de Villa Domínico. Este barrio está totalmente incorporado a la trama urbana y no presenta discontinuidades con el resto del tejido de la ciudad. Se originó en 1985 a partir de una toma organizada. En la ocupación de las tierras los vecinos procuraron desde un principio respetar la normativa estatal. Luego de la ocupación organizada de los terrenos, los únicos mecanismos de acceso al hábitat fueron la compra – acompañada, también en este caso de subdivisiones – y la cesión, ya que el barrio no presentaba terrenos vacantes, y los vecinos evitaron la ocupación de los espacios destinados a calles y equipamiento colectivo. La única ocupación de terrenos ocurrida luego de la toma original se produjo en años recientes en una parcela ubicada en el centro del barrio, en donde se emplazaba un predio fabril.

El asentamiento San Gerónimo se ubica en tierras periféricas del segundo cordón del área metropolitana, en el partido de Almirante Brown. Las tierras, de origen rural, fueron donadas por su propietaria a la Iglesia Católica, institución que fue repartiendo los lotes a familias con problemas habitacionales. En la década del 1970 los terrenos son transferidos a la Asociación Cultural Esdeva quien sería en adelante la encargada de realizar los loteos y ubicar a las familias. El trazado del barrio contemplaba una planificación de calles y espacios verdes, siguiendo una estrategia de urbanización formal. Según los datos del último Censo de población, hogares y viviendas realizado en el 2001, el barrio posee

1879 viviendas en las que se distribuyen 1932 hogares. La población total del barrio es de 8614 habitantes.

## **CARACTERÍSTICAS DEL HÁBITAT EN LAS VILLAS Y ASENTAMIENTOS ESTUDIADOS**

Con el propósito de dar cuenta de las huellas que los procesos de producción del hábitat han dejado en las urbanizaciones populares en el AMBA hemos realizado una encuesta en los cuatro barrios seleccionados a fin de relevar aspectos tales como la forma de acceso al lote y/o a la vivienda, el tiempo transcurrido desde el momento del acceso, la forma de acceso, la relación de los ocupantes con el proceso de regularización del dominio de los terrenos, los alcances del proceso etc. En el marco de dicho relevamiento hemos obtenido datos sobre la situación de aproximadamente 370 lotes. En cada uno de los barrios se aplicó una muestra probabilística a fin de relevar la situación de un número importante de lotes (auto) producidos en los diferentes tipos de hábitat (villa y asentamiento). En el Barrio INTA, en Villa Tranquila y en San Gerónimo se relevaron 100 lotes en promedio. En San Jorge, por tratarse de una urbanización poco extendida, se relevaron 65 de los 73 que completan el barrio.

En el AMBA, la proporción de hogares propietarios aumentó sensiblemente en los últimos veinte años: a principios de los años 1990, el 64,6% de los hogares estaban en esa situación; diez años más tarde esa categoría comprende al 72,9% (INDEC, 1991 y 2001). El alquiler, desde el punto de vista de su valor social, se considera como una situación transitoria, cuestión que se expresa no sólo en la proporción de hogares que se encuentra en esta categoría (10,94%) sino también en su evolución decreciente a lo largo de la década (13,2% en 1991). Ante estos guarismos, es posible pensar que el acceso a la propiedad constituye un elemento esencial en la experiencia habitacional de los hogares de la AMBA. De este modo, la situación de tenencia se torna relevante no sólo por lo que expresa en sí misma (la relación con la propiedad) sino en la medida en que informa, también, sobre las características del mercado inmobiliario y de los valores socioculturales que permean su estructuración.

Tal como señaláramos anteriormente, en las urbanizaciones populares, el acceso a la propiedad no se logra necesariamente por medio de mecanismos del mercado. En los casos analizados, el 44,3% de los hogares accedió a la propiedad a través de la compra del inmueble. El resto lo hizo a través de otros mecanismos entre los que se cuentan la sesión por parte de algún familiar (8,2%) y la ocupación (47,5). Ahora bien, en estas urbanizaciones la compra del lote y/o de la vivienda no implica su titulación: sólo el 18,2% de aquellos que adquirieron su propiedad a través de una transacción de compra-venta afirma que lo hicieron con escrituras. Por sus características urbanísticas y la lógica de conformación, las situaciones de mayor informalidad en términos del dominio se observan en las villas, tanto en el Barrio INTA como en Villa Tranquila se han ejecutado o se ejecutan actualmente acciones de reordenamiento urbano con vistas a sanear el dominio de las tierras. Sin embargo, el ritmo de desarrollo de dichas acciones es muy lento y hasta hoy no han avanzado sensiblemente. De esta manera, mientras que el 27,9% de los residentes en estas urbanizaciones en promedio afirmó que le había tocado llevar a cabo la regularización del lote, este porcentaje desciende a 5,4% en el Barrio INTA y 15,5% en Villa Tranquila, mientras que asciende a 37,2% para San Gerónimo y 67,2% para San Jorge.

En relación a los años de residencia en el barrio, el estudio permite advertir que, en promedio, los hogares tienen 18 años de permanencia en el mismo lote, evidenciando una gran estabilidad de las familias residentes. Las familias más estables parecen ser las de San Jerónimo, en promedio llevan unos 22 años de permanencia en el barrio. Esta permanencia se puede explicar por una relativa seguridad en la tenencia del suelo, que por su carácter periférico y por ser de propiedad de la Iglesia no estuvo sujeto a demandas de desalojos. En el otro extremo se encuentra Villa Tranquila, con 13,6 años promedio, que ocultan diferentes “olas” de asentamiento de la población en el barrio.<sup>9</sup> Por su parte, San Jorge e INTA se ubican ambos en 17 años promedio, lo que también da cuenta de la existencia de poblaciones estables que residen en el barrio desde los orígenes – desde el poblamiento en 1985 de San Jorge y desde el repoblamiento post dictadura en el caso de INTA entre los años 1980 y 1983.

**9** Cuando el promedio de años de residencia en el barrio se calcula para hogares con jefes adultos jóvenes y jefes de más de 40 años, se observa claramente esta situación. Mientras que entre los jefes adultos jóvenes el promedio de años de residencia no supera los 5 años; entre los mayores supera los 25 años.

Asimismo, en una importante proporción (alrededor del 30%) de hogares alguno de los cónyuges afirmó que siempre vivió en el mismo barrio, mientras que en el 17% de los hogares encuestados, ambos cónyuges afirmaron vivir desde siempre allí. Estos guarismos son más elevados en San Jorge: en el 44,4% de los hogares ambos cónyuges declararon que viven desde siempre en el barrio, evidenciando una gran estabilidad en su trayectoria residencial. En Villa Tranquila esta proporción desciende a 22,4%, mientras que en San Jerónimo y Barrio INTA desciende abruptamente a 7,3% y 3,0% respectivamente.

**10** Las villas, debido a su crecimiento “por goteo”, tienen tamaños promedio de lote menores, por lo que el aumento de la intensidad en el uso del suelo en general sólo puede ser a través de la edificación en altura; mientras que en los asentamientos, la intensidad por subdivisión del lote es más frecuente que la densificación.

Los datos recogidos nos permiten observar que la intensidad de ocupación de los lotes es mayor en las villas<sup>10</sup> que en los asentamientos de la conurbación. Entre las urbanizaciones relevadas, resulta llamativo el hecho de que Villa Tranquila sea la que presenta el índice más bajo de ocupación de lotes (1,1 vivienda por lote vs 1,2 y 1,3 en San Jerónimo y San Jorge respectivamente); sin embargo, vale la pena resaltar que en este barrio se ubican los lotes de menor tamaño promedio (119 m<sup>2</sup>) y los hogares más numerosos en promedio.<sup>11</sup> Es posible pensar, entonces, que si bien la intensidad de ocupación del lote es menor, ella se explica fundamentalmente por la existencia de lotes muy pequeños cuyas actuales dimensiones pueden ser tributarias de procesos de subdivisión previos.

**11** En San Jorge los lotes tienen un tamaño medio de 194 m<sup>2</sup> y en San Jerónimo de 294 m<sup>2</sup>. Asimismo, el tamaño medio de los hogares de Villa Tranquila es de 4,5 miembros por hogar vs 4,4 en San Jerónimo y 3,9 en San Jorge.

En este contexto, la principal estrategia habitacional para la gran mayoría de las familias ha sido el mejoramiento progresivo de su situación a través de la inversión de recursos monetarios y fuerza de trabajo en el propio lote y vivienda. Combinando las diferentes variables referidas a las características de las viviendas y sus problemas, elaboramos un índice de consolidación sintético de tres categorías (consolidada, parcialmente consolidada y no consolidada). Los resultados arrojan que el 37,3% de las viviendas relevadas muestran niveles de consolidación importantes, mientras que el 43,5% pueden ser consideradas parcialmente consolidadas y el 19,2% no están consolidadas. Existen algunas diferencias por barrio, donde Villa Tranquila muestra el nivel de no consolidación más elevado (26,1%), mientras que en el otro extremo se ubican San Jorge y Barrio INTA, con 41,8% y 43,2% de viviendas consolidadas respectivamente.



Tabla 2 – Características de los hogares residentes en urbanizaciones populares del AMBA, 2008

Dimensión	San Gerónimo	San Jorge	Villa Tranquila	Barrio INTA
Cónyuges vivieron siempre en el lote (%)	28,5	67,3	42,9	7,7
Años que vive en el lote	22	17	14	17
Compró el lote	48,3	42,9	40,2	45,7
Superficie promedio del lote (m <sup>2</sup> )	274	171	117	106
Cambió la superficie del lote (%)	1,1	13,1	4,3	13,8
Precio promedio del lote (\$)	9.407	13.069	5.521	6.807
Edad promedio del dueño original	55	50	46	47
Lotes con una sola familia (%)	78,1	82,5	92,9	74,7
Lotes con una sola vivienda (%)	71,9	79,4	92,9	74,7
Lotes sin baño (%)	4,2	1,6	3,1	7,1
Lotes con un solo baño (%)	74,0	65,1	80,6	59,6
Lotes con más de un baño (%)	21,9	33,3	16,3	33,3
Hacinamiento (%)	57,5	49,2	39,2	46,7
Vivienda consolidada (%)	35,3	41,8	30,7	43,2
Vivienda parcialmente consolidada (%)	48,5	45,5	43,2	38,3
Vivienda no consolidada (%)	16,2	12,7	26,1	18,5
Compraron la propiedad con escrituras (%)	27,5	22,2	15,9	4,4
Les tocó la regularización del lote (%)	37,4	67,2	15,5	5,4

Fuente: Elaboración propia en base a encuestas realizadas en 2008.

## ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO Y LA VIVIENDA

Como se mencionó anteriormente, en los últimos años los mecanismos de acceso al suelo y la vivienda en villas y asentamientos se modificaron como producto de la extensión, consolidación y densificación de los barrios. De este modo, la tradicional modalidad de ocupación se fue agotando progresivamente por la falta de tierras desocupadas, mientras que emergieron con fuerza la compra-venta y el alquiler de viviendas y piezas en el mercado informal, y la cesión de tierra por subdivisiones en el lote. En este sentido, las operaciones de mercado y los procesos de subdivisión y cesión de terrenos se intensificaron en las urbanizaciones populares más próximas al centro de la ciudad, combinadas con el crecimiento en altura –menos frecuentes en áreas periféricas–.

En términos analíticos, se pueden diferenciar cuatro aspectos relevantes para el análisis de las estrategias de acceso al suelo y la vivienda en los casos seleccionados, que pueden ser combinados para generar tipologías y trayectorias típicas de los hogares de urbanizaciones informales. Estas estrategias se inscriben de manera más general en las estrategias habitacionales que se desarrollan en estos hogares (Di Virgilio, 2007) y permiten clasificar a los diferentes casos y analizarlos en perspectiva comparada:

a) *Acceso al suelo*: como vimos los mecanismos de acceso al suelo incluyen la ocupación directa, la compra-venta informal o la cesión, ya sea de lotes enteros o de partes de lotes producto de la subdivisión;

- b) *Acceso a la vivienda*: los mecanismos de acceso a la vivienda incluyen la autoconstrucción completa de la vivienda, la compra-venta informal de una vivienda y su posterior adaptación y extensión, la compra-venta informal de una vivienda terminada o el alquiler informal de una vivienda o una pieza;
- c) *Evolución del lote*: en la evolución posterior de un lote es fundamental identificar los casos en que se producen modificaciones, ya sea por la subdivisión para venta o cesión, a terceros o a familiares, o – muchos menos habitual– la anexión de nuevas parcelas;
- d) *Situación dominial*: por las características de los procesos de urbanización y de las políticas públicas implementadas, la mayor parte de la urbanización en estos barrios se da en ausencia de títulos de propiedad o contratos de alquiler. En algunos casos, se inician, ya sea por iniciativa de los pobladores o del Estado, procesos de regularización dominial que pueden demorar muchos años. En el transcurso del proceso de saneamiento pueden producirse nuevas modificaciones o transferencias de los lotes y las viviendas. Una vez saneado el dominio, suelen producirse nuevas transferencias sin su correspondiente transferencia dominial, generando nuevas informalidades (Ward et al., 2011).

En las secciones que siguen ilustraremos las estrategias de acceso al suelo y a la vivienda de hogares de barrios populares, a partir de la información recabada durante el trabajo de campo,<sup>12</sup> teniendo presente los cuatro aspectos identificados. Los casos fueron seleccionados por criterios vinculados a su significación. Entre alguno de los criterios utilizados se pueden mencionar la cantidad de miembros del hogar, la existencia de subdivisiones en el lote, la presencia de procesos de regularización dominial etc. Estos casos fueron estudiados en profundidad a partir de una estrategia metodológica que combinó el método biográfico, – que por medio de entrevistas en profundidad sirvió para la elaboración de genealogías y cronologías de las familias –, con la elaboración de planos de los lotes y las viviendas – que captaron su evolución en el tiempo–.<sup>13</sup>

#### EL ACCESO AL SUELO Y LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA COMPRA INFORMAL

En Villa Tranquila el caso de la familia Morelo ejemplifica el acceso a la propiedad a través de mecanismos del mercado informal. En este caso, el terreno original fue subdividido por la propietaria y vendido en partes a diferentes familias “[...] ellos habían comprado a la señora que vivía acá, esa pieza [...] Sí porque cuando la señora estaba vendió por pedazos, vendió al que estaba ahí ese pedazo y vendió esa pieza a ellos” (Entrevista 4, Villa Tranquila, Provincia de Buenos Aires, Febrero de 2011). La familia Morelo compró la vivienda a su segundo propietario. Una de las mayores preocupaciones de las familias cuando realizan esta operación es documentarla “[...] Tengo los papeles, todo, [sé que] no tiene validez porque...mano en mano [pero] aunque sea [tengo] un papelito” (Entrevista 4, Villa Tranquila, Provincia de Buenos Aires, Febrero de 2011).

Esas operaciones, incluyen en general, ciertas flexibilidades en cuanto a las formas y métodos de pago que se diferencian de las transacciones realizadas en el mercado formal. En este sentido, la familia Perez, también de Villa Tranquila, nos relata:

Conocí a una señora de acá afuera y ella me dijo si yo no me animaba, yo le dije que sí, lo único que él era el único que salía a trabajar [su marido], y trabaja hasta el día de hoy, sólo. Y, vinimos y miramos, y después fuimos pagando de a poco la casa, con desconfianza, pero pagamos (Entrevista 3, Villa Tranquila, Provincia de Buenos Aires, Noviembre de 2010).

**12** Además de los autores del presente artículo, participaron del trabajo de campo la Lic. Carolina Perea; y las arquitectas Luciana Montanari y Julieta Ércoli.

**13** Para un recuento detallado de la estrategia metodológica desarrollada ver Di Virgilio, María Mercedes et al. (2010).

Otras veces, las subdivisiones se realizan sobre la vivienda y en cada subdivisión se (re)constituye una vivienda separada del resto. En el caso de la familia Fernandez, del barrio San Jorge, su vivienda había sido autoconstruida en el “techo” de otra vivienda, que había cedido su espacio aéreo para dicha construcción. En la planta baja, por su parte, había dos viviendas, una del dueño original y la otra que se había construido en una parte del lote cedida a tal fin, totalizando tres viviendas:

Este lote era de la familia de mi marido, el señor se separó, se juntó con esa señora y la señora tenía una casa a media cuadra [...] Le alquilaba [a un pariente del marido] la pieza que era de la señora de él, y después lo vendió y se subdividió, se hicieron tres [casas] (Entrevista 1, Barrio San Jorge, Provincia de Buenos Aires, Junio de 2010).

#### EL ACCESO AL SUELO A TRAVÉS DE LA CESIÓN

La cesión es un mecanismo al que las familias apelan con frecuencia para resolver los problemas habitacionales de las segundas generaciones. En general, la cesión viene acompañada de la subdivisión del terreno original. Así lo refleja el caso de la familia Sandoval, en cuyo terreno se encuentran emplazadas cuatro viviendas:

- a) La vivienda principal estaba habitada por Maximiliano y Elva, los propietarios originales del terreno y sus hijos menores;
- b) y c) En el patio trasero se construyeron dos viviendas más, en una de ellas reside Lara, la tercer hija del matrimonio, y en la otra Jaime, el segundo hijo, junto a sus respectivas familias;
- d) Finalmente, la cuarta vivienda se construye encima de la vivienda original, allí residía Alfredo, el primer hijo del matrimonio. *“O sea, esa parte, allá adelante vive mi viejo, allá al costado vive mi hermana, yo vivo acá, y mi hermano vive arriba, donde está la escalera ahí”* (Entrevista 8, Barrio INTA, Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2010).

Nuestro entrevistado nos relata que en el caso de Lara y su familia:

[...] mi viejo les cedió un terreno de mi abuela, en Catán [Gonzalez Catán, una localidad de la provincia de Buenos Aires, ubicada en el segundo cordón], y como era muy lejos del trabajo que tenía acá en capital [se refiere a la ciudad de Buenos Aires], dividieron e hicieron ahí [en el patio trasero de la casa de los padres]. Mi viejo les dijo ‘agarren esa parte y se las damos’ (Entrevista 8, Barrio INTA, Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2010).

Alfredo, en cambio, recibió la ayuda de sus padres *“Porque la parte de arriba se la edificó mi viejo para que venga a vivir. Porque él alquilaba, de repente se quedó sin trabajo porque lo echaron de la obra [...]”* (Entrevista 8, Barrio INTA, Ciudad de Buenos Aires, Septiembre de 2010).

#### LA (AUTO) CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA: EL CASO DE FÁTIMA

La construcción de la vivienda es un proceso que transcurre a lo largo del tiempo y que se desarrolla generalmente a través de la autoconstrucción, en combinación con la contratación de mano de obra calificada para trabajos específicos. Ese proceso es transitado por las familias que comienzan a construir su vivienda desde el cero, pero también por

aquellas que adquieren una vivienda en el mercado. En este sentido, como señala Cravino (op.cit) los villeros acceden a una vivienda con los recursos que cuentan, pero lejos de pensarla como la vivienda definitiva, la conciben como una vivienda sujeta a potenciales mejoras y ampliaciones.

El proceso de construcción, si bien está estrechamente vinculado al crecimiento de la familia, pareciera estar condicionado profundamente por los recursos económicos y materiales de los que disponen las familias a lo largo del tiempo. Sin embargo, el objetivo final, el ideal de la vivienda definitiva, parece estar determinado por el tamaño de las familias y por las necesidades que ellas identifican para vivir con cierta comodidad y privacidad.

A partir del análisis de casos, pudimos identificar tres etapas en el desarrollo de la vivienda. En un primer momento las familias construyen, por lo general, una habitación con baño y cocina. Luego avanzan en la construcción de los espacios comunes de la vivienda (*living* comedor, por ejemplo). El ciclo se cierra con la construcción de las habitaciones definitivas. A lo largo de este proceso, los espacios con los que cuenta la vivienda van modificando sus usos en función de las necesidades de las familias y las habitaciones disponibles para el desarrollo de la vida familiar.

La familia de Fátima llegó a INTA durante el re poblamiento del barrio después de la recuperación democrática de 1983 “[Llegamos al barrio] *en 1986 más o menos. Hace un montón de tiempo, había poquitas casas. Había poca gente, aparte era feo el lugar [...] había zanjones ¿viste? Imposible los días de lluvia para salir*”. Para ese entonces la familia estaba constituida por Ramiro y Fátima, y cuatro de sus cinco hijos. Cuando la familia propietaria de la vivienda ocupa por primera vez un lote desocupado, el proceso comienza con la demarcación del terreno, en el cual se levanta luego una vivienda precaria. Ese mismo año, antes de que se instale la familia completa, Ramiro construyó la primera parte de la vivienda “*él [Ramiro] venía los sábados y los domingos y creo [...] mientras, el ranchito que teníamos los pusimos en venta [...]*”. De este modo, la familia construyó una habitación con cocina integrada y un baño, “*La edificamos de a poco. De a poquito se hizo donde está el baño más o menos, que era como una pieza así cuadradita, de [...] tenía seis por siete o algo así, era chiquita*”. En esta primera etapa, la vivienda “[...] *era de material pero el techo era de chapa, chapa zinc*”. Una vez finalizada la primera etapa de construcción de la vivienda, la familia se mudó al barrio “[¿dormían todos acá?] *Exactamente. Uno cuando iba entrando iba sobre el otro [...]*”.

Plano 1 – Familia Fátima, Barrio INTA, etapa 1



Fuente: Elaboración propia.

En 1987, nació la quinta hija del matrimonio. Por esos años Ramiro se quedó sin trabajo, “*Él estaba trabajando y justo después nos quedamos sin nada, porque él estaba sin trabajo y yo [Fátima] le dije, yo tenía una nena chiquita, y le dije: no puede ser, yo voy*

a ir a buscar laburo [...]”. Cuatro años más tarde, en 1989, la familia construyó una habitación adicional, demolió el primer baño de la vivienda para agrandar la cocina, y construyó un nuevo baño, “[...] hicimos una piecita acá atrás y nada más. Era una piecita larga, era muy bajito pero tenía ventanales y era fresquito, en verano todos se iban ahí porque era más fresquito”.

Plano 2 – Familia Fátima, Barrio INTA, etapa 2



Fuente: Elaboración propia.

Hacia 1996, durante el proceso de urbanización del barrio, la familia subdividió parte del lote para facilitar el acceso a una vivienda vecina en el lote trasero. Ese año construyeron otro dormitorio, que ocupó durante varios años el matrimonio.

Plano 3 – Familia Fátima, Barrio INTA, subdivisión 1



Fuente: Elaboración propia.

Plano 4 – Fátima, Barrio INTA, etapa 3.1



Fuente: Elaboración propia.

Hacia 1998, la tercera hija del matrimonio abandonó la casa para convivir con su pareja. Regresa a la casa familiar 3 años después, en 2001, con sus dos hijas. En 2003, la familia realizó una nueva subdivisión, esta vez sobre la vivienda, con el fin de sumar recursos a través de su venta para continuar construyendo “[...] le pidió ahí el hombre que

*vendiera y dijo mi marido, ‘yo quiero vender para juntar plata para los materiales porque sino nunca vamos a terminar de construir’ [...] y así [...] le vendió esa piccita”.*

Plano 5 – Familia Fátima, Barrio INTA, subdivisión 2



Fuente: Elaboración propia.

Con el dinero de la venta más “*la plata que iba entrando*”, la familia pudo iniciar la construcción de la planta alta de la vivienda. Así, en el año 2003 Ramiro construyó dos habitaciones en planta alta.

Plano 6 – Familia Fátima, Barrio INTA, etapa 3.2



Fuente: Elaboración propia.

De este modo, Nuria y sus dos hijas ocuparon una de las nuevas habitaciones, y Fidel – el hijo mayor del matrimonio– la segunda de ellas. En este caso, Ramiro y Fátima decidieron colaborar con el problema habitacional de Nuria que

*Ahora no está trabajando, yo la metí en esa empresa y justo cuando iba al trabajo le dolió mucho al costado y ya la operaron del apéndice. Y en seguida le mandaron su reemplazo porque ella estaba trabajando en un banco y viste que los bancos no esperan, entonces cuando volvió le dijeron que ya no, que ya tenían su reemplazo [...].*

*A la habitación que ocupa con sus dos hijas “[...] le falta mucho adentro todavía, no tiene revocado, no tiene piso así [señala las baldosas]. Tiene piso de cemento [...].”*

En 2007, Federico, formó su propia familia y abandonó la casa de sus padres. Hacia el 2008, Fátima relata “[...] *cuando me estaba por jubilar saqué a crédito material y eso, para poder hacer*” una tercer habitación en planta alta y una nueva cocina. Éstas son las últimas transformaciones que la familia pudo realizar en la vivienda hasta la fecha.

Plano 7 – Familia Fátima, Barrio INTA, etapa 3.3



Fuente: Elaboración propia.

El proceso de construcción de la vivienda comenzó en 1985 y continúa hasta hoy, cuando llegaron al terreno la familia tenía 6 integrantes (el matrimonio y cuatro de sus cinco hijos), en la actualidad son ocho (el matrimonio fundador, 4 de sus cinco hijos y dos nietas). Desde aquel entonces hasta el 2008, la familia logró “*de a poquito porque no entraba mucha guita ¿vivo?*” y con mucho esfuerzo levantar los espacios comunes de la vivienda: *living* comedor, baño y cocina, y construir una habitación para cada uno de sus hijos. Con los años lograrán concluir el proceso: revocar las paredes, arreglar las instalaciones eléctricas (que actualmente están expuestas), terminar de colocar cerámicos en el piso y pintar.

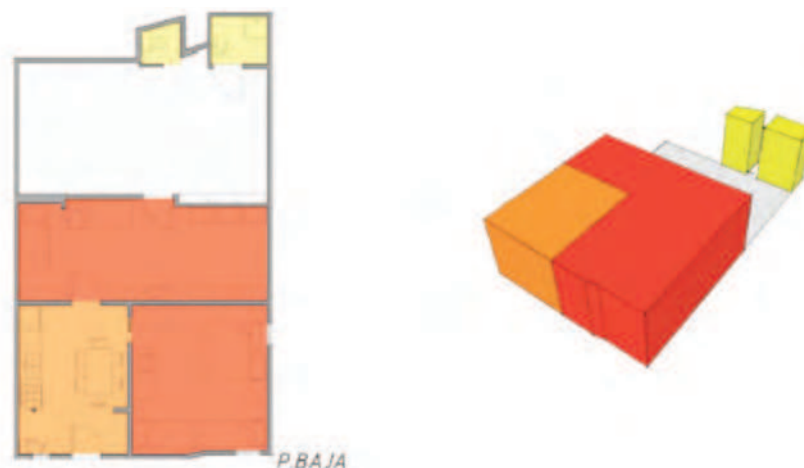
#### LA COMPRA INFORMAL DE UNA VIVIENDA Y SU PROGRESIVA ADECUACIÓN: EL CASO DE MARIANA

El caso de la familia de Mariana da cuenta de cómo se desarrolla el proceso de ampliación y mejoramiento de la vivienda. En 1998, Mariana y Marcos llegaron a Buenos Aires con tres de sus cuatro hijos desde la provincia de Mendoza a raíz de la falta de trabajo en su provincia de origen. Los primeros meses convivieron en la casa de una hermana de Mariana y su familia en el Partido de Lanús, hasta que decidieron mudarse por problemas familiares. Así llegaron al partido de Avellaneda, donde alquilaron una pieza en:

Unas casas de chapa, así, arriba [...] todo de piso de madera y revestimiento de chapa [...] abajo tenías que bajar las escaleras y tenías el baño. Y abajo vivía otra gente, todo dividido donde vivía gente, entonces tenías que tener tus horarios para bañarte, no podés gritar, no podés hablar, nada...era una desesperación.

Mariana relata que la vivienda que adquirieron en 2003 se encontraba emplazada en un área consolidada del barrio, para llegar hay que atravesar un largo pasillo que comienza en la avenida principal y recorre la traza a lo largo hasta la vía. Al momento de la compra, la vivienda contaba con dos habitaciones, una cocina comedor, un baño y un patio trasero al aire libre. Pero, según Mariana, la casa “era un laberinto”, “[...] no tenía forma de casa ¿me entendés? El que golpeaba la puerta se volvía loco golpeando la puerta porque yo ni lo escuchaba”.

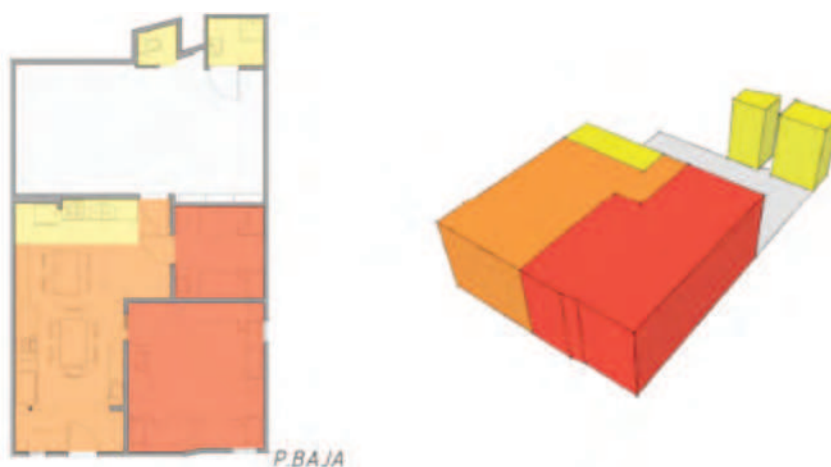
Plano 8 – Familia de Mariana, Villa Tranquila, vivienda original



Fuente: Elaboración propia.

De este modo, al año siguiente la familia comenzó a realizar transformaciones en la vivienda, ese proceso se extendería hasta el año 2007. Primero demolieron algunas paredes divisorias, “[...] porque lo que pasa es que nosotros allá [en Mendoza] somos personas de tener cocina, comedor largo ¿me entendés? Entonces, bueno, empezamos a romper eso [las paredes divisorias] cuando Guadalupe empezó la comunión”. Para ese entonces, dos de los cuatro hijos del matrimonio dormían en una habitación pequeña, mientras que el matrimonio y sus otras dos hijas ocupaban la habitación más grande que poseía la vivienda.

Plano 9 – Familia de Mariana, Villa Tranquila, etapa 2

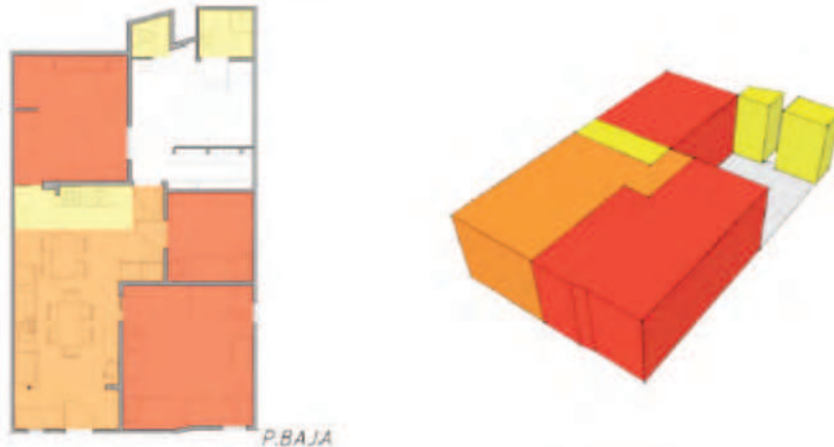


Fuente: Elaboración propia.



Años más tarde, la familia construyó la tercer habitación que posee la vivienda “*Porque era muy complicado estar durmiendo con las criaturas, aparte ellas eran ya grandecitas ¿viste? Entonces para mi, mi mejor educación es que cada uno tenga su intimidad*”. Para esto, toman parte del patio trasero del terreno.

Plano 10 – Familia de Mariana, Villa Tranquila, etapa 3

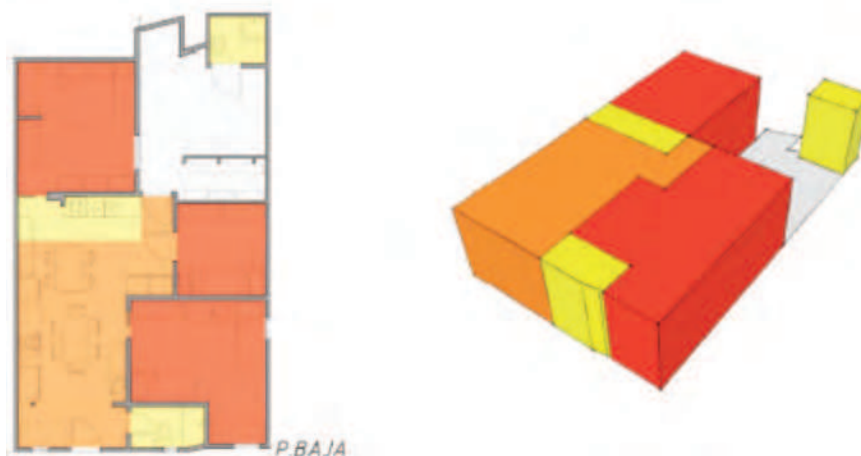


Fuente: Elaboración propia.

Hacia el 2007, Lucrecia, la pareja del hijo mayor del matrimonio se mudó a la vivienda. De este modo, el matrimonio utiliza una de las habitaciones, las tres hijas mujeres la segunda, y Lucrecia y Patricio la tercera compartiendo las instalaciones comunes con el resto de la familia. En 2008, los vecinos del sector donde se encuentra ubicada la vivienda de Mariana construyen, con ayuda del municipio, parte del tendido cloacal. Mariana y su familia, entonces, decidieron mudar el baño a otro sector de la vivienda,

[...] porque tenemos la cloaca, a mi antes se me tapaba el pozo y llamaba a la mujer y venía y me lo destapaba, y a veces no podía venir y yo dije ‘bueno... agarremos un poco de la pieza y hagamos el baño acá’.

Plano 11 – Familia de Mariana, Villa Tranquila, mudanza del baño



Fuente: Elaboración propia.

En el 2009, Augusto, la pareja de la segunda de las hijas del matrimonio se mudó a la vivienda, donde permaneció por pocos meses. Ese año, Patricio (el hijo mayor del matrimonio) y Lucrecia compraron otra vivienda a pocos metros de la casa familiar y se mudaron allí.

Como en los casos anteriores, las reformas fueron realizadas por autoconstrucción,

[...] porque para ir a pagar un albañil...no da. Entonces empezamos a mirar, a preguntar, de a poco. Esa puerta la puso él, mi marido, preguntando, como dice el dicho 'preguntando uno llega a Roma' [¿Y entre los dos o sólo él construía?] No, entre los dos, y a veces mi hijo.

La familia se fue financiando con ahorros provenientes del sueldo del jefe de hogar, *"y cada vez que mi marido cobraba un poco, y un poco, y un poco [...]"* más algún dinero que nuestra entrevistada ganaba haciendo changas *"No soy modista pero si hay que arreglar algo, lo hago [...] me las ingenio y te digo que a veces nos ha apretado varias veces y eso nos ha salvado varias veces, porque yo cobro y guardo"*. La familia aún no pudo finalizar el proceso de reformas en la vivienda. En este sentido, Mariana nos relató que

[...] y ahora quedamos un poco estancados por el nacimiento de la bebé [su nieta, hija de Patricio y Lucrecia]. [...] Así que me queda [terminar] el baño y el baño que me queda afuera como lavandería y ya agrando un poco el patio.

## CONCLUSIONES

Este trabajo tuvo por objeto iluminar los procesos de urbanización, integración y consolidación de los barrios populares a partir del despliegue de estrategias de acceso al suelo y a la vivienda y las trayectorias habitacionales de las familias. En este sentido, se propuso vincular y buscar mediaciones entre dos escalas de análisis: por un lado, las transformaciones barriales; por el otro, las transformaciones al nivel del lote y la vivienda.

Para eso, historiamos sintéticamente el proceso de desarrollo de los barrios populares en el AMBA, a partir de una tipología del hábitat popular. Si bien los primeros rancheríos o caseríos datan del siglo XIX, la primera tipología de hábitat popular consolidada identificada fueron los conventillos e inquilinatos ubicados en áreas centrales, especialmente cerca del puerto y el ferrocarril, que alojaron masivamente a la inmigración de ultramar. En la década de 1930 se formaron las primeras villas de emergencia, de la mano del proceso de industrialización sustitutiva, que alojaban temporalmente en muchos casos a la población de inmigración rural-urbana. En las décadas intermedias del siglo XX comenzó con fuerza el proceso loteos económicos que permitió la suburbanización de importantes capas de sectores populares, que accedían masivamente por primera vez a la propiedad formal del suelo. Agotado en la década de 1970, el principal mecanismo de acceso al suelo urbano desde entonces fue la ocupación de tierras, ya en el formato de villas o asentamientos, e inmuebles, en las áreas centrales.

Las diferentes tipologías del hábitat popular combinan diversas modalidades de procesos de producción del hábitat. En términos analíticos, diferenciamos en este trabajo tres lógicas inherentes a estos procesos. Primero, la producción capitalista, determinada por la lógica de la ganancia, que toma a la vivienda como mercancía y apunta a la realización de su valor de cambio en el mercado. Segundo, la producción social, determinada por la lógica

de la necesidad, que toma a la vivienda como un valor de uso que responde a las necesidades de la reproducción social ampliada de las familias. Tercero, la intervención estatal, que apunala y hace posible el despliegue de las dos anteriores, a partir de la formulación e implementación de políticas públicas urbanas. Esta distinción analítica nos permitió aprehender especificidades concretas en los procesos de urbanización de los barrios populares.

Este trabajo se centró en las formas de hábitat popular vinculadas a la ocupación de tierras. Para hacerlo, seleccionamos dos villas (Barrio INTA, Villa Tranquila) y dos asentamientos (San Jorge y San Gerónimo). El estudio de los procesos de producción del hábitat en dichos barrios se realizó a partir de una encuesta socioeconómica realizada en 2008, y de la selección de algunos casos para su estudio en profundidad, siguiendo criterios de significación. Para analizar las estrategias de acceso al suelo y la vivienda de los hogares de barrios populares identificamos, a partir de los casos seleccionados para su estudio en profundidad, cuatro aspectos centrales: acceso al suelo, acceso a la vivienda, evolución del lote y situación dominial.

Los resultados de la encuesta mostraron cierto dinamismo en el crecimiento poblacional de las villas y los asentamientos asociado al crecimiento de las familias y la llegada de nuevos habitantes, y escasa movilidad de las familias originales.<sup>14</sup> También mostraron la centralidad de la ocupación como estrategia de acceso al suelo en los barrios populares. De la misma manera, la subdivisión, ya por venta o cesión, aparece como otra estrategia importante desarrollada por las familias. En línea con la bibliografía sobre el tema, el mejoramiento progresivo de la vivienda y el hábitat es una característica determinante de los barrios populares estudiados.

En este marco, recientemente empiezan a extenderse nuevas modalidades de acceso al suelo por parte de las familias de barrios populares, entre las que se encuentran las operaciones de compra-venta de viviendas terminadas o a terminar, alquiler de habitaciones y cesiones de parcelas o partes de las mismas. Esto ha derivado en nuevas subdivisiones de los terrenos ya sea por la venta o cesión del espacio aéreo de la vivienda y/o de una fracción del terreno, o bien por la subdivisión y/o ampliación aérea de la vivienda original para ofrecer habitaciones en alquiler. De este modo, la dinámica poblacional en estas urbanizaciones fue acompañada de procesos de densificación y verticalización de los barrios. Es necesario diferenciar en estos casos, por un lado, cuando esto supone una estrategia de acumulación de capital – construcción para alquiler –, que suele ser utilizada para reinvertir en el mejoramiento de la vivienda; por el otro, cuando responde a las necesidades del ciclo de vida familiar – el caso paradigmático es el “desglose” de nuevos hogares a medida que los hijos van creciendo y formando nuevas familias.

Asimismo, si bien la ocupación de terrenos ha perdido protagonismo, se han observado ocupaciones puntuales en terrenos intersticiales y en los márgenes de la urbanización consolidada. Este permanente dinamismo del hábitat popular permite identificar diferentes etapas o “oleadas” de ocupación y urbanización en los barrios, y la yuxtaposición de diferentes tipologías en la trama urbana – amanzanamiento, por un lado, y estructura de pasillos, por el otro.

Los procesos de autoconstrucción están ampliamente extendidos en los barrios populares estudiados, tanto cuando el acceso al suelo estuvo mediado por operaciones de compra venta, como por la cesión u ocupación. Existen una gran heterogeneidad de situaciones, en la medida que en una determinada parcela hay edificación preexistente o no. Pero en todos los casos, el proceso de readecuación de la vivienda a las necesidades familiares es permanente y es una estrategia central de reproducción social.

**14** Aquellas familias que han participado del proceso de ocupación de los terrenos.

Una vez que existe cierto patrimonio construido – ya sea porque la familia levantó la vivienda o porque la adquirió en el mercado – las transformaciones son *permanentes* y acompañan: i. las transformaciones en la estructura familiar; y ii. las estrategias de reproducción social y/o económica de las familias. La disponibilidad de recursos financieros juega un rol central en estos procesos y es, en última instancia, la que marca el ritmo de las transformaciones. Aquellos recursos están volcados en general a la compra de materiales y en algunas ocasiones a la subcontratación de mano de obra especializada para determinadas obras (electricidad, plomería, gas etc.). Entre las principales estrategias de financiamiento, las familias apelan a: i. el ahorro; ii. préstamos de otros parientes – ya sea de dinero o materiales–; iii. el acceso a materiales de construcción y otros recursos a través de programas estatales.

**María Mercedes Di Virgilio** é professora da Universidade de Buenos Aires; doutora em Ciências Sociais; pesquisadora do Conselho Nacional de Investigações Científicas y Técnicas/Instituto de Investigações Gino Germani. E-mail: mercedes.divirgilio@gmail.com

**María Soledad Arqueros Mejica** é licenciada em Sociologia; doutoranda em Ciências Sociais da Universidade de Buenos Aires; bolsista do Conselho Nacional de Investigações Científicas y Técnicas/Instituto de Investigações Gino Germani. E-mail: soledad.arqueros@gmail.com

**Tomás Guevara** é licenciado em Sociologia; doutorando em Ciências Sociais da Universidade de Buenos Aires; bolsista do Conselho Nacional de Investigações Científicas y Técnicas/Instituto de Investigações Gino Germani. E-mail: tomasguevara82@gmail.com

Artigo recebido em março de 2012 e aprovado para publicação em julho de 2012.

Las familias juegan también un rol protagónico en lo que respecta a la consolidación de los barrios y de los lotes, en tanto son las que presionan para que se realicen mejoras de infraestructura de servicios y equipamiento colectivo en los barrios, por un lado; y las que realizan las conexiones de las viviendas a las redes una vez que estas han sido tendidas. Asimismo, en algunos casos, son los propios habitantes de los barrios los que han llevado adelante el tendido de esa infraestructura con colaboración del sector estatal. Las formas de autorganización, como las Juntas Vecinales, juegan un rol central en la canalización de estos esfuerzos.

En este sentido, los procesos de consolidación y transformación barrial fueron impulsados por los habitantes de las urbanizaciones, quienes promovieron los cambios a través de acciones colectivas: reclamando y facilitando el cambio; e individuales: mejorando sus viviendas y lotes. En este marco, las políticas públicas se han limitado – cuando esto ocurrió– a acompañar esos procesos aunque, en general, no lograron completarlo en los casos analizados. El conocimiento en detalle de la dinámica de la urbanización popular es fundamental para que las políticas públicas formuladas no entren en contradicción con estos procesos preexistentes y, en todo caso, pueda apuntalarlos, orientarlos y/o regularlos de una manera adecuada.

## REFERENCIAS

- BLAUSTEIN, E. *Villas miseria*. Versión electrónica en: <<http://www.elortiba.org/pdf/villa-miseria-blaustein.pdf>> Consultada el 18/01/2012.
- CLICHEVSKY, N. *El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares (1943-1973)*. Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales-CEUR, Instituto Torcuato Di Tella-ITDT, 1975.
- CRAVINO, C. *Las villas de la ciudad. Mercado e Informalidad urbana*. Los Polvorines, Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento, 2006.
- CRAVINO, M. C.; DEL RÍO, J. P.; DUARTE, J. *Magnitud y crecimiento de las villas y asentamientos en el Área Metropolitana de Buenos Aires en los últimos 25 años*. XIV Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda. Buenos Aires: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad de Buenos Aires. Oct. 2008.
- DEFENSORIA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES. *Derecho a la Ciudad*. Colección Diagnósticos –La vigencia de los derechos humanos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a la luz del Derecho Supranacional, n. 3, 2009, Buenos Aires, oct. 2009.

DI VIRGILIO, M. M. *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios en Buenos Aires*. Tesis de Doctorado. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, 2007.

DI VIRGILIO, M. M.; ARQUEROS, S.; GUEVARA, T. (2011). "Veinte años no es nada. Procesos de regularización en villas y asentamientos informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Revista Ciudad y Territorio*, Madrid, n. 167, p. 109-29, 2001.

DI VIRGILIO, M. M.; ARQUEROS, S.; GUEVARA, T.; PEREA, C. *El desafío de (re) construir la historia de las urbanizaciones populares a partir de biografías (de los habitantes y sus viviendas)*. Ponencia presentada en el Seminario Permanente de Investigación Cualitativa, GEIC. Instituto de Investigaciones Gino Germani, oct. 2010.

GUEVARA, T. *Políticas habitacionales y procesos de producción del hábitat*. El caso de La Boca. Tesis de Maestría en Políticas Sociales. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires, 2010.

GUTMAN, M.; HARDOY, J. E. *Buenos Aires 1536-2006*. Historia Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 2007.

HARVEY, D. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI, 1997.

PZEWORSKI, A. "La teoría sociológica y el estudio de la población. Reflexiones sobre la Comisión de Población y Desarrollo de CLACSO". En: *Reflexiones teórico – metodológicas sobre investigaciones en población*. México: Colegio de México/CLACSO/Centro de Estudios Económicos y Demográficos, 1982.

ROLNIK, R. "Legislación urbana y mercados informales de tierra en Sao Paulo, Brasil: el vínculo perverso". En: *A cidade e a lei: legislaçao, politica urbana e territorios na cidade de Sao Paulo*. Sao Paulo: Studio Nobel - Fapesp, 1997.

TORRES, H. "Cambios socioterritoriales recientes en Buenos Aires durante la década de 1990". En: *Revista EURE*. Revista de Estudios Urbano y Regionales, v. 2, n. 8. Santiago de Chile, 2001.

WARD, P.; JIMÉNEZ HUERTA, M. E.; GRAJEDA, E.; UBALDO VELÁZQUEZ, C. "Self-help housing policies for second generation inheritance and succession of 'The House that Mum & Dad Built'". *Habitat International*, n. 35, p. 467-85, 2011.

**A B S T R A C T** *This paper investigates the social production of settlements and poor neighborhoods in the Metropolitan Area of Buenos Aires. The processes of urbanization, integration and consolidation of the districts are described and family trajectories and strategies to access land and housing are investigated. The analysis looks for the connections between two geographical scales: on one hand, the changes in the neighborhood and in the lot, and on the other, the changes in housing. The study was conducted in four districts of the metropolitan region. The investigation of the processes of habitat production was based on a survey conducted in 2008, and the selection of cases for study in depth was made according to criteria of significance.*

**K E Y W O R D S** *Production of habitat; strategies; access to urban land; popular habitat; regularization policies.*