

Territorios 18-19 / Bogotá 2008, pp. 129-145  
ISSN: 0123-8418

# Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires

*Relations Between the Real-Estate Informal Market and the Social Networks in Settlements of the Metropolitan Area of Buenos Aires*

María Cristina Cravino\*

Recibido el 07 de octubre de 2007  
Aprobado el 20 de agosto de 2008

sección temática

\* Antropóloga y máster en administración pública, docente investigadora de Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento – UNGS (Argentina).  
mariacristinacravino@yahoo.com.ar

**Palabras clave**

*Asentamientos consolidados, mercado inmobiliario informal, Área Metropolitana de Buenos Aires, redes sociales.*

**Key words**

*Settlements, Informal Real Estates, Buenos Aires Metropolitan Area, Social Network.*

**RESUMEN**

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

**ABSTRACT**

This proposal demonstrates how settlements in Buenos Aires Metropolitan Area can be understood based on a prism of social and quarters networks as well as family relationships of reciprocity. Also, how this prism modifies the social relationships, creates new clusters and different kind of conflicts.

*territorios 18-19*

130

MARÍA CRISTINA CRAVINO

## Introducción

El presente trabajo intentará presentar algunas reflexiones que surgieron a partir de dos investigaciones desarrolladas en el Área Metropolitana de Buenos Aires, AMBA.<sup>1</sup> Los resultados cuantitativos aquí presentados son producto de una investigación conjunta con otros investigadores latinoamericanos dirigida por Pedro Abramo (IPPUR-UFRJ) denominada “Características Estructurais dos Mercados Informais de Solo na América Latina: Formas de funcionamiento e mobilidade residencial dos pobres”, financiada por el Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Estados Unidos, y realizada durante el año 2006; mientras que los aspectos cualitativos fueron desarrollados en una investigación etnográfica previa efectuada por la autora para su tesis doctoral entre los años 2003 y 2006. El objetivo de la primera era abordar las características estructurales de los mercados inmobiliarios informales en los asentamientos consolidados, mientras que la segunda intentaba, en cuanto al tema abordado en este artículo, comprender las lógicas de los actores de dichos mercados y las representaciones sociales de los habitantes de estos barrios en cuanto al funcionamiento del mercado inmobiliario informal –más adelante se explicará en detalle la metodología–.

Nuestra intención es mostrar cómo el mercado inmobiliario informal en los asentamientos consolidados de dicha metrópoli puede ser entendido a partir del prisma de las redes sociales, organizaciones barria-

les y relaciones familiares de reciprocidad y cómo este mercado modifica, a su vez, dichas relaciones sociales, e incluso introduce nuevas reagrupaciones, no exentas de conflictos.

Los asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires se expresan básicamente en dos formas que condensan tanto aspectos físicos-urbanos como procesos sociales distintos:<sup>2</sup> las “villas”, que se encuentran ubicadas en el área central, es decir la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su primera conurbación. Y los llamados “asentamientos”<sup>3</sup> o “tomas de tierra” los cuales 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 m<sup>2</sup>– y a la cuadrícula urbana –con reserva inclusive de espacios verdes y equipamiento comunitario–. Esta trama urbana de los “asentamientos”, es similar a la formal, y desde el punto de vista de los pobladores, permitiría la integración con el resto de la ciudad, ya que no debería ser identificada como “villas” y, por lo tanto, podría 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 éstos fueron objeto de categorizaciones discriminatorias por parte de otros habitantes de la

<sup>1</sup> Los resultados cuantitativos parciales aquí presentados son producto de una investigación conjunta con otros investigadores latinoamericanos dirigida por Pedro Abramo. Los aspectos cualitativos fueron desarrollados en una investigación etnográfica previa realizada por la autora para el desarrollo de tu tesis doctoral.

<sup>2</sup> Para más detalles ver Cravino (2006).

<sup>3</sup> 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.

ciudad “formal”. El ingreso a las villas tanto como a los “asentamientos” no implicaba por lo general pago alguno por parte de los pobladores. Es decir, se ingresa por medio de la acción colectiva o de redes sociales que no cobraban dinero por el acceso al suelo urbano de las familias necesitadas de un lugar en la ciudad.

Postulamos que el mercado inmobiliario informal permite entender el incremento demográfico –geométrico– de las villas y, en alguna medida, de los “asentamientos” de todo el AMBA. Éste se expresa en una fuerte densificación de estos barrios, observable en el crecimiento en altura de las edificaciones. Los 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” –es decir del dominio– de estos barrios y abre nuevos interrogantes al respecto. Por esta razón, consideramos que conocer las características estructurales y el funcionamiento del mercado inmobiliario informal pueden alertar sobre las dificultades con las que se van a enfrentar los agentes decisores de las políticas urbanas en el corto y mediano plazo.

La secuencia de este artículo es la siguiente: en primer lugar presentaremos las metodologías utilizadas para los estudios, en segundo término algunos rasgos generales que consideramos centrales para comprender la aparición de los asentamientos informales en el AMBA y las transformaciones operadas en las últimas décadas en la región. En tercer lugar, analizaremos

en clave socio-antropológica los procesos internos del mercado inmobiliario informal y su imbricación con las redes sociales barriales, enfatizando sus mutuas relaciones. Finalmente, plantaremos algunas consideraciones abiertas al debate y a la reflexión comparativa.

## Metodología

Se aplicaron tres encuestas diferentes para analizar el mercado inmobiliario informal en los asentamientos y villas del Área Metropolitana de Buenos Aires de acuerdo a la siguiente clasificación: a. vendedores; b. compradores; y c. inquilinos. La muestra permite generalizar sobre lo que sucede en los asentamientos del AMBA e involucró 784 casos en el marco de ocho barrios. Los compradores incluidos en la muestra eran aquellos que adquirieron vivienda el último año. Los inquilinos debían estar en dicha condición en un período de tiempo igual –un año– y los vendedores debían estar en esa situación en el momento de la encuesta.

## Selección de los casos para la encuesta

Para la selección de los barrios se tuvieron en cuenta las siguientes variables: 1. características topológicas –nivel de centralidad–; 2. posición de los barrios en relación a la jerarquía socio-espacial de la ciudad; 3. posición en relación a vectores de estructuración intra-urbana –áreas de expansión, con-

solidadas o en deterioro–; 4. Población y tamaño de los asentamientos; 5. existencia o no de programas de urbanización; a su vez, 6. incluir las dos tipologías urbano-sociales típicas de Buenos Aires: villas y asentamientos.

Respecto a las *características topológicas* se seleccionaron urbanizaciones irregulares en: a. Capital Federal o Ciudad de Buenos Aires; Gran Buenos Aires Primera Corona –la más cercana a la capital–; Gran Buenos Aires Segunda Corona –la más alejada de la capital–.

En relación a la *posición* de los barrios en la jerarquía se tomaron barrios en entornos de baja, media y alta renta: a. En Capital: dos barrios, uno en zona céntrica y cercana a la *city* financiera y otro en zona de entorno de mediana-baja renta; b. Gran Buenos Aires Primera Corona: dos barrios, con diferentes

entornos; c. Gran Buenos Aires Segunda Corona: cuatro barrios con entornos diversos. En total se *seleccionaron ocho barrios*.

Dado que existen asentamientos informales muy grandes, se realizó una taxonomía de tamaño grande-mediano-pequeño ajustada a Buenos Aires. Dadas las características de la muestra, se tomaron cuatro barrios grandes, cuatro de tamaño intermedio y uno de tamaño pequeño. Se seleccionaron cinco villas y tres asentamientos. Elegimos barrios en *zonas* consolidadas, en expansión y en deterioro. Por último, de los barrios propuestos, cinco no cuentan con *programas* de radicación y tres sí, aunque en distintas etapas de ejecución. La población del conjunto de los barrios seleccionados involucra aproximadamente un 10 por ciento del total de habitantes de los asentamientos y villas del AMBA.

Tabla 1: Casos seleccionados

Barrio	Municipio	Tipología	Tamaño	Población	Entorno (renta-consolidación)	Programa
1. Retiro	Capital	Villa	Mediano 10 has.	8.934 (1)	Alta consolidada	No
2. Lugano	Capital	Villa	Grande 53 has.	17.820 (2)	Baja-media consolidada	Sí
3. Corina	Avellaneda 1 <sup>ra</sup> Corona	Villa	Mediano 16 has. (11) 77 has. (6)	2.250 (10) 7.620 (7)	Media consolidada	No
4. Latinoamérica	La Matanza 2 <sup>da</sup> Corona	Asentamiento	Grande 66 has.	12.000 (3)	Baja en expansión	Sí
5. María Elena	La Matanza 2 <sup>da</sup> Corona	Asentamiento	Grande 57 has.	s/d (3)	Baja en expansión	Sí
6. Mitre	San Miguel 2 <sup>da</sup> Corona	Villa	Mediano 18 has.	7.859 (5)	Alta-media-baja expansión	No

territorios 18-19

133

RELACIONES ENTRE EL MERCADO INMOBILIARIO INFORMAL Y LAS REDES SOCIALES...

Barrio	Municipio	Tipología	Tamaño	Población	Entorno (renta-consolidación)	Programa
7. La Esperanza	Quilmes 2 <sup>da</sup> Corona	Asentamiento	Grande 75 has. 54 has. (9)	6.373 (5) 9,800 (8)	Baja en expansión	No
8. Pte. Ibáñez	Morón 1 <sup>ra</sup> Corona	Villa	Pequeño 5 has.	1.734 (5)	Media consolidada	No

Fuente:

(1) Dato obtenido en 2003 IVC, Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

(2) Dato obtenido en 2004 IVC, Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

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

(4) Tomamos el dato que proporciona el PROMEBA, ya que el INDEC indica mil seiscientos catorce personas.

(5) Censo de Vivienda y Población 2001, INDEC, equivalente al IBG. Este último censo no contabilizó viviendas.

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

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

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

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

(10) Estimación nuestra.

(11) Estimación nuestra.

Referencias de tamaño:

Grande: más de 20 has.

Mediano: de 11 a 20 has.

Pequeño: hasta 10 has.

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

Referencias de programas:

La condición sí-no presenta cierta ambigüedad. Por ejemplo Retiro se encuentra bajo programa pero implica que una parte va a ser radicada y otra erradicada, y a la fecha no hay intervenciones concretas. Sin embargo, los proyectos cambian permanentemente y llevan más de una década de dilatación.

Villa Lugano: presenta programa en curso, pero con gran lentitud. Corina y Mitre no tienen programa. La Esperanza, Latinoamérica y María Elena tienen iniciado el programa, con boleto de compra-venta pero está dilatado en el tiempo. En La Esperanza actualmente no hay intervención, en cambio en María Elena y Latinoamérica se están comenzando nuevas acciones para retomar la regularización dominial.

## Método etnográfico

La etnografía fue utilizada en tres asentamientos de la Ciudad de Buenos Aires –Villa 31 Retiro, Villa 1-11-14 Bajo Flores y Villa 21-24 Barracas–, e incluyó sesenta y ocho entrevistas en profundidad, quince historias de vida y la observación participante de reuniones dentro de los barrios y con los organismos estatales. Complementariamente, se realizaron tres entrevistas en profundidad en cada uno de los ocho barrios seleccionados en la investigación comparativa coordinada por Pedro Abramo.

## Transformaciones urbanas del AMBA e informalidad: Estado, mercado y acción colectiva

El aglomerado urbano que se denomina Área Metropolitana de Buenos Aires, AMBA,<sup>4</sup> está compuesto por veinticuatro 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. Todo el AMBA alberga una población de más de *once millones de personas*.

El mercado de suelo urbano fue accesible a los sectores populares desde la década de 1940 hasta mediados de la década del setenta. Las viviendas fueron, por lo general, resueltas por mecanismos de autoconstrucción o, en ciertos períodos, gracias al acceso al crédito subsidiado por parte del Estado.

Esto no impidió que existieran *tempranamente formas irregulares o informales* del acceso al suelo como las tradicionales villas, que se observan desde comienzos del siglo XX, o los “asentamientos” de la década de 1980, pero siempre constituyeron una situación minoritaria en cuanto a formas de habitar la ciudad.

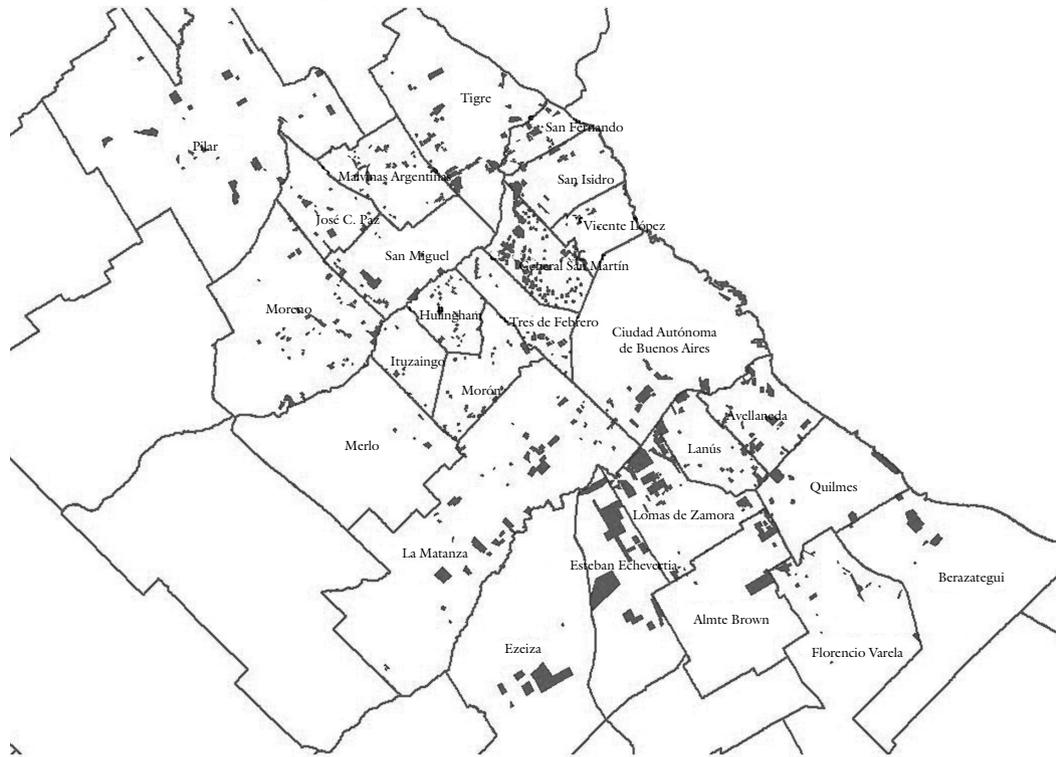
Podemos entonces resaltar dos procesos que deterioraron en los últimos treinta años las formas de acceso a la ciudad de los sectores populares y que son las causas estructurales del crecimiento de la informalidad en la región en estudio.

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

2. *A comienzos de los años noventa*, 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 por ciento de la población económicamente activa; b. privatización de los servicios públicos urbanos, lo que implicó la subida de las tarifas; c. el auge de

<sup>4</sup> No existe aún una autoridad metropolitana.

Mapa I. Asentamientos informales en el AMBA.



Fuente: Infohabitat. UNGS. 2005.

las urbanizaciones cerradas de *elite* en el periurbano consumieron suelo susceptible de ser ocupado por los sectores populares; d. la falta de oferta de lotes para sectores populares; y f. falta de oferta de vivienda social estatal. A estas causas estructurales hay que sumarle los *procesos migratorios*. En el caso del AMBA son de dos tipos: a. del interior del país, provocado por las crisis económicas regionales, endémicas; y b. de países limítrofes o del Cono Sur.

De esta forma, las ocupaciones de tierras se institucionalizaron como forma de acceso al

suelo urbano. Con el término “institucionalización” queremos indicar que se constituyeron en formas conocidas y reconocidas de acceso al suelo urbano y por lo tanto como prácticas recurrentes en el tiempo. En la última década, paralelamente a un movimiento creciente de nuevas invasiones de tierra, se le da un *crecimiento del mercado inmobiliario informal*. Este crecimiento se expresa en dos submercados: *la compra-venta de suelo urbano o viviendas y el alquiler*, básicamente de cuartos con baño compartido. Estos submercados por

territorios 18-19

136

MARÍA CRISTINA CRAVINO

lo general son producto de la subdivisión de una vivienda y/o el lote, o una nueva construcción.

En la actualidad es difícil de precisar cuál es la dimensión de la informalidad en el AMBA por los datos oficiales, ya que indican en la Capital Federal un 5 por ciento mientras que en el Conurbano Bonaerense un 6,8 por ciento de la población. Sin embargo estimamos que su cifra rondaría, en una postura conservadora, al doble, dado su importantísimo *subregistro*. A su vez, una encuesta oficial indica un 17 por ciento (Siempro, 1997).

### **Sociabilidad barrial y mercado inmobiliario informal**

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 complejización de las relaciones barriales que favorece las relaciones mercantiles del mercado inmobiliario informal. Esta complejización, creemos, se da por diversos procesos entre ellos: a. *el crecimiento de la escala* de la población por cada barrio; b. *la presencia de recursos de numerosos programas sociales* asistenciales focalizados. Estos recursos que nunca son distribuidos universalmente, creemos, rompen las relaciones de confianza o de proximidad. Implica una competencia entre las familias por los recursos y modifica las tradicionales relaciones de reciprocidad. Esto transforma las relacio-

nes de poder existentes, y en muchos casos prioriza la adscripción partidaria –cliente-lismo político–.

Los dos factores, sumados a otros, hacen que el espacio barrial deje lugar a más *situaciones de competencia y, por lo tanto, el mercado*. Entonces 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 por el poder que adquieren las redes de distribución de recursos estatales. Las redes de reciprocidad siguen funcionando, pero fundamentalmente como redes de información y de pequeñas ayudas, en particular de lo que puede denominarse “servicios”, esto es cuidado infantil o préstamo de herramientas, o refugio de recreación para paisanos o connacionales.

La sociabilidad en el espacio barrial de estos asentamientos se constituye a partir del entramado de actores, relaciones, experiencias, expectativas que configuran la vida cotidiana de los habitantes. En esta sociabilidad el intercambio de recursos –dinero, alimentos, herramientas, etcétera– o la prestación de servicios recíprocos –cuidado de niños, de las viviendas, etcétera– o la transmisión de información sobre programas sociales, el futuro del barrio, las intervenciones urbanas estatales son elementos centrales que aglutinan las relaciones y también generan celos. Así en esas relaciones sociales se dan tanto situaciones de reciprocidad como de disputa, de identificación como de diferenciación o estratificación y más recientemente de mercado. Este espacio social barrial se encuentra en permanente cambio,

RELACIONES ENTRE EL MERCADO INMOBILIARIO INFORMAL Y LAS REDES SOCIALES...

territorios 18-19

137

<sup>5</sup> Es decir, con *personería jurídica*.

no es sinónimo de unidad pero tampoco de total fragmentación, sino de las relaciones complejas, de redes de connocaciones, de organizaciones políticas, sociales, religiosas o de asistencia estatal. Por otra parte las formas organizativas de demanda ante el Estado por mejorar en los barrios fueron cambiando al calor de la lucha, lo que implicó victorias y derrotas, y con los cambios físicos provocados por las intervenciones del Estado –que en algunos casos abrieron calles y demolieron edificios–. 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. Es decir, las relaciones del mercado inmobiliario dentro de los asentamientos están perneadas por las relaciones de reciprocidad. De esta forma los vendedores suelen perdonar cuotas de la venta de los inmuebles, bajar el precio si el comprador no tiene suficientes ingresos, aceptar electrodomésticos, ropa u otros elementos como parte de pago, etcétera. Por otra parte, prácticas de solidaridad que existieron años atrás como ceder un espacio del lote para que un recién llegado construya su casa sin mediar pago desaparecieron por la posibilidad legitimada de cobrar por ello. También recientemente –hace aproximadamente una década– emergió la posibilidad de cobrar una renta por el alquiler de un cuarto o vivienda –renta que para algunos es un pequeño ingreso, y para los que tienen muchos cuartos, un ingreso que los coloca por arriba de la media del barrio–.

De acuerdo a nuestras entrevistas e historias de vida, podemos afirmar entonces que las redes sociales de los asentamientos informales siguen vivas, pero se modifica su sentido: a. algunos actores colectivos declinan, otras organizaciones se refuerzan, son más permanentes, ya con formas institucionalizadas, e incluso formalizadas;<sup>5</sup> b. mientras tanto perviven y se modifican constantemente las redes de la *economía local*, a las que se accede por medio de redes sociales, en particular a partir de las nacionalidades, ya que en su mayoría son clandestinas. 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. Ésta es la división entre dos grupos con intereses antagónicos: los que se consideran “propietarios” –aun cuando no tengan el título que lo acredite– y los inquilinos.* Estos intereses operan sobre los procesos de regularización dominial y los programas de mejoramiento barrial. Desde los referentes barriales –llamados “delegados”–, junto a algunos vecinos se construyó una ideología barrial –compartida por los agentes estatales– 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 al barrio y prácticamente todos los inquilinos aspiran –si sus ingresos lo permiten– a cambiar a la condición de “propietarios” –en la realidad por lo menos ocupantes de hecho con tenencia segura–.

territorios 18-19

138

MARÍA CRISTINA CRAVINO

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 –a estos edificios con varios cuartos para alquiler se los suele llamar “inquilinos”–, ya que se considera que obtienen de esa forma ganancias exageradas, es decir especulan con la necesidad de los otros. Por esta razón, los locadores de cuartos no declaran públicamente su condición y por el contrario ésta es ocultada a los agentes externos –en particular estatales–. 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.

### Las redes permiten acceder a los asentamientos informales

Así como es conocido que funcionan las redes de migración para conseguir trabajo en el lugar de llegada, también lo hacen para el acceso a la ciudad, pero este mecanismo también aplica para los que se desplazan dentro de la ciudad, en trayectorias de ascenso o descenso habitacional y/o social. Es decir *existe una estrecha relación entre las formas de movilidad residencial y las redes sociales de diferente tipo.*

Las entrevistas, por ejemplo, fueron profundas en explicar la facilidad que otorgaron los contactos de con-nacionales para ob-

tener 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, las entrevistas nos indicaron que el alquiler es la forma de entrada a los asentamientos, reemplazando en muchos casos la forma tradicional de ingreso que era el allegamiento en la casa de parientes o paisanos. Si éste existe, postulamos que implica, en términos generales, un tiempo corto. Es decir, los recién llegados apenas consiguen un ingreso se mudan a un cuarto en alquiler dentro de los asentamientos informales. En el caso de los migrantes, se suma además, la imposibilidad de acceder al mercado formal por falta de documentación habilitante –documentos argentinos, recibos de salario, garante en la ciudad, etcétera–.

Las encuestas mostraron que el conocimiento del inmueble objeto de la transacción fue obtenido por la información que proveyeron los vecinos, los amigos, los compañeros de trabajo, de la iglesia, entre otros. Esto 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, entre otros–.<sup>6</sup>

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 por ciento tiene a sus padres en el exterior, un 15,4 por ciento en otro municipio, un 5,9 por ciento

<sup>6</sup> En el caso de los inquilinos y los compradores el acceso por medio de anuncios de diferente tipo ronda el 6 por ciento.

<sup>7</sup> Podemos indicar la proximidad física entre inquilinos y propietarios, siendo en un cuarto de los casos habitantes ambos de la misma vivienda, casi un 40 por ciento habitantes del mismo inmueble. En su defecto los locadores son vecinos del barrio y en porcentajes no significativos viven en otros barrios. Esto implica un contacto cotidiano y una sociabilidad barrial particular, muy diferente a lo que sucede en el arriendo del mercado formal.

no los tiene –algunos pocos no supieron contestar– y un 16,6 por ciento 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 informal. Nuevamente el fenómeno migratorio indicaba que un 42,8 por ciento tenía hermanos en otro país.

Un dato iluminador es la cantidad de personas que conocían antes de llegar al barrio. Si consideramos el conocimiento de una a cinco personas antes de arribar al barrio, el porcentaje es de un 73,2 por ciento en la Ciudad de Buenos Aires, CBA, y un 29,2 por ciento para el Gran Buenos Aires, GBA. En el Conurbano un 33,8 por ciento tenía referencias de más de diez individuos en el asentamiento y en la Ciudad de Buenos Aires un 12,5 por ciento –entre cinco y diez personas las cifras son menos relevantes, un 1,8 por ciento para la CBA y un 8,5 por ciento en el GBA–.

El producto típico del submercado de alquiler<sup>7</sup> es el cuarto, llegando a un 88,8 por ciento de lo que se transacciona. Éste 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 por ciento de los inquilinos encuestados, tanto en la Ciudad de Buenos Aires, CBA, como en el Gran Buenos Aires, GBA, nos indica que ahorraría para comprar una casa –algo más elevado en la CBA que en el GBA–. Más de la mitad deseaba 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.

### **El funcionamiento del mercado y normativas intra-barriales**

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 para 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, particularmente de 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 secto-

res populares por los requisitos económicos que involucra –renta mensual, más depósito, sellado, etcétera– y legales –documentos argentinos, recibos de sueldo formal, garantes, entre otros– además de los gastos que implican en cuanto a servicios públicos, expensas comunes, y demás.

*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.*

Mientras ciertas prácticas de reciprocidad fueron las que permitieron el crecimiento de las urbanizaciones informales, éstas con el tiempo fueron limitándose por diversos factores. Por ejemplo la escasez de tierra disponible y la posibilidad de obtener una renta por medio del alquiler de cuartos –en el marco de una creciente demanda de un lugar en la ciudad– hicieron que surgiera un mercado de la vivienda y el suelo en estos asentamientos a los que antes arribaban sin mediar pago. El deterioro del nivel de ingresos y el crecimiento de la desocupación hicieron que el alquiler de un cuarto permitiera obtener un ingreso que reemplazara el obtenido por el salario.

*Las nuevas reglas de relaciones barriales, producto de la emergencia de un mercado inmobiliario informal implica la construcción de una “normatividad” –pues no podría hablarse del status o carácter de lo legal– que interpela a la oficial, que se desarrollan incrustadas en relaciones sociales previas, que hacen que las transacciones tiendan a asemejarse 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 Abrahamo (2003) existen externalidades positivas y negativas diferentes.

*La “ilegalidad” o la “extralegalidad” de las transacciones inmobiliarias no están implicando ilegitimidad, ya que se sustentan en un orden o normativo –pues no corresponde a lo jurídico en tanto no implica jurisprudencia– 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.

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

En los productos que se intercambian en este mercado informal se incluye la aceptación de la “libertad urbanística” que dio origen a las viviendas presentes en estos ba-

territorios 18-19

141

rrios. Es decir, no se requiere incorporar las normas urbanas constructivas del orden jurídico oficial.

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. Cada submercado –compra-venta o alquiler– se va despegando de estas redes. El de alquiler va adquiriendo una lógica propia, 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. Este crecimiento es explicado fundamentalmente por el crecimiento vegetativo y la relevancia creciente de la inmigración de países limítrofes –y Perú–.

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 reci-

procidad se concentran en la compra-venta de viviendas. Es decir, aquellos que alquilan esperan obtener una renta y por esta razón expulsan a los inquilinos que no pagan su mensualidad sin mediar negociaciones, en cambio en las transacciones de compra-venta la negociación es relevante y encontramos casos en que se condonan las deudas, se las permuta por un electrodoméstico o ropa (Cravino, 2006). Paralelamente, se va creando una institucionalidad de mercado más conocida y difundida entre los vecinos. Es decir, todos los vecinos van conociendo cómo se opera en el mercado inmobiliario informal y piensan en aprovechar algunas de las oportunidades, como el alquiler, ante la presión por la llegada al barrio.

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 nula 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 por ciento –de acuerdo a las estimaciones oficiales– en ningún sector productivo. Un punto de inflexión,

desde nuestra perspectiva, lo constituye el hallazgo de la mercantilización de los intercambios en las relaciones de parentesco (Cravino, 2006).<sup>8</sup>

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 el mercado inmobiliario informal de Buenos Aires, frente al de otras ciudades latinoamericanas, donde el peso de la población migrante es ínfimo o nulo.

En las transacciones de compra-venta encontramos muchos casos de adquisición a plazos –un 32 por ciento–, que implicaron pagos de acuerdo a las capacidades económicas de los compradores –sin interés, tal como lo haría una entidad financiera del mercado formal– y con contemplaciones de circunstancias personales de los compradores, que impidieran cumplir estrictamente los plazos. Esto es, se les permite cierto atraso o el cambio de las condiciones pactadas, sin que esto implique penalizaciones económicas o la pérdida del inmueble –tampoco tendrían medios judiciales para hacerlo–, a diferencia de los inquilinos que pueden ser desalojados sumariamente –en algunos casos se les colocó las pertenencias en la puerta–. Es conveniente aclarar que un sector de los locadores alquila un sector de su vivienda o un cuarto en el mismo inmueble y esto 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 de 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. Es decir, no existen loteadores piratas de forma similar, por ejemplo, como lo que ocurre en Colombia, sino sólo algunos casos –muy excepcionales– donde la gente es engañada con la futura entrega de títulos de propiedad.

Observamos que existe desde la perspectiva de los actores un desdoblamiento de la percepción de la legitimidad del acto de compra-venta: se considera legítima la compra y se considera ilegítima la venta. Es decir, la llegada al barrio se explica por la necesidad, en cambio la posibilidad de obtener dinero por la venta de una casa coloca, dentro del imaginario de los vecinos, a estos últimos fuera de la necesidad –porque pueden dejar un asentamiento informal, ya que no se sabe hacia dónde se mudan–. En la compra-venta se intenta tomar resguardos en lo que se constata en la documentación escrita, esto es asentar que sólo se venden los materiales,

<sup>8</sup> 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.

o la casa y no el suelo, ya que este último es público o de terceros. Es decir, los vecinos que venden no quieren ser penalizados por vender una propiedad que no les pertenece plenamente.

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

### Reflexiones finales

Las modalidades de la informalidad sufren mutaciones que deben ser tenidas en cuenta para la formulación de políticas, con el fin de evitar el riesgo de operar con paradigmas que ya no se ajustan a la realidad urbana y social de estos barrios. La informalidad urbana no es una excepción, sino que constituye una forma de acceso a la ciudad.

Los resultados de la investigación llaman la atención sobre los nuevos procesos ocurridos en los asentamientos informales. Esto tiene dos consecuencias negativas respecto a las políticas de regularización del dominio y mejoramiento barrial: por un lado se institucionaliza una movilidad residencial por medio de transacciones inmobiliarias informales que modifican las condiciones urbanas de tenencia de la tierra: los lotes se hacen más pequeños y se alejan cada vez más de las normativas urbanas. Por otra

parte, cada vez cobra más relevancia una manera de habitar estos barrios, más precaria: 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 anterior 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.

Para que sucedieran prácticas de transacciones monetizadas de suelo urbano y emergiera un submercado de alquiler en los asentamientos informales también se sucedieron condiciones objetivas, tales como la falta de tierra donde asentarse, en particular en las zonas céntricas, el incremento de necesidades habitacionales por parte de sectores pauperizados, oleadas de migrantes, entre otras. Además la fuerte crisis, con caída del salario y crecimiento del desempleo hizo menguar la capacidad de ahorro de las familias, por lo que para muchos el alquiler formal ya no fue una opción posible. Pero, también se requirieron factores subjetivos,

principalmente una ideología que dio legitimidad a la mercantilización de bienes que se obtuvieron por acción colectiva o por redes de reciprocidad y el aprovechamiento –con límites– de la oportunidad que da la presión de la demanda de algunos sectores por obtener viviendas en los asentamientos informales. A su vez, es importante señalar que los que llegaban a los barrios, por lo general, no tenían experiencia en ocupaciones de tierra y el contexto jurídico-político que en la última década penalizaba las ocupaciones disminuía las posibilidades de sortear con éxito una situación semejante y por lo tanto generaba temores para exponerse en posibles desalojos compulsivos para ciertos grupos. Por lo tanto, acceder a un asentamiento consolidado emerge en el imaginario social como menos riesgoso, tal como lo demuestran los hechos.

Con lo cual sostenemos que *se debe revisar el paradigma actual de las intervenciones públicas en estos barrios*. Sin embargo, no debe perderse de vista la aspiración de los pobladores de obtener una tenencia segura, lo que en Argentina es sinónimo de la propiedad con título perfecto.

## Bibliografía

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