La ciudad alternativa de los pobres

Aurelio Ferrero, Gustavo Rebord, Daniela Mulatero Bruno,
Cristina Astesano, Luis Vélez, Gustavo Pelegrin

Principales conceptos

El acceso a suelo urbanizado en el mercado formal por parte de sectores medios y pobres, se ha vuelto cada vez más difícil, obedeciendo esto a varios factores, tales como la mercantilización de la vida en la ciudad, y la insuficiente capacidad adquisitiva de un gran sector de la sociedad. De igual forma, inciden las políticas de planificación de los gobiernos locales, las cuales plantean "requisitos técnicos no compatibles con las realidades socioeconómicas de producción de suelo y de la vivienda" (Fernandes, 2003, p. 7). Otro factor que influye sobre la escasez de suelo urbano, es la progresiva elitización de la periferia mediante urbanizaciones cerradas de distinto tipo, que suscitan la segregación social y territorial. Las normas vigentes permiten que toda el área rural del ejido -que comprende aproximadamente el 40% de la superficie de la ciudad- pueda albergar desarrollos urbanísticos con parcelas de hasta 5000 metros cuadrados. El mercado de suelo urbano se convierte así, en un mecanismo regulador de las posibilidades de acceso de cada persona en el territorio.

Frente a esto, los sujetos desarrollan estrategias de autoproducción de lotes y viviendas, ante las cuales el Estado local suele mostrarse tolerante. Esto se hace visible tanto en el inicio de las mismas, permitiendo el incremento de villas y asentamientos nuevos en tierras fiscales y privadas, sin ningún tipo de acciones prohibitivas o de control, así como en su consolidación, materializando conexiones -no siempre regulares- a los servicios esenciales de agua y energía eléctrica, por ejemplo. De esta manera, la ocupación informal de tierra y vivienda es la forma por la cual las familias resuelven su acceso al hábitat, viviendo en condiciones sumamente precarias.

Ante la documentación revisada durante el proceso investigativo, es posible decir que aún no se ha estudiado suficientemente el mercado de suelo, y particularmente el que se produce por

fuera de la formalidad en la ciudad de Córdoba. Las condiciones de producción informal del suelo urbano local, han ido adquiriendo características particulares con el paso del tiempo. Entre ellas pueden citarse: la gran escala alcanzada ; su producción al margen de la normativa urbanística vigente; el acceso -precario, pero no ilegal- a infraestructuras urbanas y servicios, generado de manera acordada entre los entes prestadores y las comunidades, el cual a su vez, sucede de manera paulatina y posterior a la ocupación.

Históricamente se ha planteado que el problema principal de la población de menores ingresos, es la falta de vivienda, pero ésta es una visión que debe ser superada. Hoy, el problema es de índole urbana, y afecta al hábitat humano desde la complejidad de todos sus atributos, siendo el suelo urbano un componente esencial. La tierra donde asentarse es un factor restrictivo para la producción de vivienda, sin el cual no es posible plantear ninguna política habitacional. Hoy, considerando que la mayoría de la población está en las ciudades, el acceso al suelo representa un factor de inclusión o exclusión al derecho a la ciudad, por parte de sus propios habitantes.

A partir de algunas entrevistas realizadas en el marco del proyecto de investigación que da origen a este trabajo, se devela que ocupar tierra urbana no es una acción de tipo individual ni espontánea. Se trata de un proceso social donde participan actores de diverso tipo, en función de satisfacer una necesidad de hábitat. La escala urbana de los asentamientos articula procesos políticos, económicos y sociales de diversa complejidad, que significan un aprendizaje de gestión de lo colectivo para los pobladores.

Esta forma de producción del hábitat del sector informal sucede de manera progresiva, tanto en la urbanización como en la vivienda, diferenciándose de las formas de producción estatal y comercial. En éstas, lo que se obtiene es un bien terminado, que ingresa al mercado como un producto listo para ser usado (una casa, un edificio). De forma complementaria, el Arquitecto Enrique Ortiz Flores (2008, p. 31) expone que:

> *En los países del Sur entre un 50% y un 75% de las viviendas y muchos de los componentes del hábitat son producidos y distribuidos al margen de los sistemas de mercado controlados por el sector privado y de los programas financieros estatales. Con diferentes nombres y características, este fenómeno se produce en todos los países pobres e incluso, aunque en mucho menor escala, en zonas urbana y rurales de los países industrializados. En América Latina a este fenómeno se lo designa como Producción Social del Hábitat.*

Ortiz Flores entiende la producción social del hábitat como “todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines lucrativos”. También destaca al hábitat como proceso y no como producto terminado, como una consecuencia social y cultural y no como mercancía, como acto de habitar, y no como mero objeto de intercambio.

La informalidad urbana en la ciudad de Córdoba a través de los años

La informalidad urbana es un fenómeno que acompaña a la ciudad de Córdoba desde su fundación, cuando peones y sirvientes vivían por fuera del casco urbano, en territorios aún no alcanzados por la ciudad.

Según datos relevados por la organización no gubernamental local, Servicio Habitacional y de Acción Social (SeHAS, 1994), la villa más antigua, data de fines de 1800. A su vez, 28 villas de las 107 existentes al momento de realizado el trabajo, tenían una antigüedad entre 40 y 75 años. Esto significa que, entre las décadas del '40 y '50, se da un fuerte crecimiento de la cantidad de villas, manteniéndose constante esta tendencia hasta nuestros días.

El nacimiento de las villas, cronológicamente se relaciona con momentos de gran industrialización, de crisis económica nacional, y de endurecimiento de las normativas urbanas para la producción de loteos. Ejemplo de lo dicho lo constituyen los procesos migratorios campo - ciudad, donde se produce una tasa de crecimiento medio anual de la población de la ciudad del 32,5%, entre 1947 y 1960 (Zilocchi, 1987, p. 50). Este incremento poblacional no estuvo acompañado por una oferta habitacional accesible. Por ende, como estrategia, las familias ocuparon de hecho, terrenos en precarias condiciones de infraestructura y vivienda. De esta manera, la autoproducción de alojamiento, por fuera de la normativa urbana y de los modos de producción instalados, pasó a formar parte visible de la ciudad moderna.

Esta estrategia no ha permanecido invariable, sino que fue transformándose como consecuencia del impacto de los procesos económicos y políticos en la población. A partir de esto, pueden reconocerse tres grandes momentos en la constitución del mercado informal de la ciudad de Córdoba: Desarrollo de la industrialización, Surgimiento e impacto del neoliberalismo y Crisis de Estado y 0neodesarrollismo. Los mismos se describen a continuación.

Primer momento: Desarrollo de la industrialización (1940-1970). Coincide con la demanda de mano de obra durante el proceso de industrialización por sustitución de importaciones. Éste se llevó a cabo en el país a partir de mediados de la década del '40, hasta fines de los '60, acompañado de la expulsión de la fuerza de trabajo en zonas rurales.

Córdoba funcionaba como un polo industrial moderno, atrayendo a familias del interior del país y de la provincia, con expectativas de ascenso social. Si bien no puede aseverarse que las villas hayan surgido como producto de la industrialización, sí puede verificarse un crecimiento demográfico de la ciudad, que no fue acompañado por un incremento de la superficie urbanizada formal.

Pronto, la mayoría de las familias con trayectoria de autoproducción del hábitat, se encontraron frente a un mercado donde la vivienda era una mercancía escasa, que respondía a criterios de oferta y demanda. Ante la propia incapacidad económica para enfrentar los costos de habitar la ciudad formal, comienzan a producir urbanizaciones, por fuera de toda normativa y del régimen legal de propiedad. De esa manera, surgen las primeramente denominadas villas de emergencia, o villas miseria, las cuales se desarrollaron en espacios urbanos, tanto públicos como privados, vacantes, y de escasa calidad ambiental.

Las características más destacadas de estas formas de ocupación han sido definidas por distintos autores, y pueden sintetizarse en los siguientes aspectos:

-Modalidad de ocupación espontánea

-Diversidad en tamaño y distribución de lotes y espacios públicos, según la disponibilidad de espacio

-Acceso a las infraestructuras mediante enganches a las redes del sector

-Predominancia de viviendas precarias

Segundo momento: Surgimiento e impacto del neoliberalismo (mediados de la década del '70 hasta fines de los '90). El modelo desarrollista impulsado desde 1945, llega a su fin con la apertura de importaciones, importantes reformas económicas y financieras, y un creciente desempleo y pauperización social. El Estado en manos del gobierno de facto, se posiciona así desde el neoliberalismo, cambiando el rol de impulsor del desarrollo a regulador y facilitador del mercado.

Se producen importantes cambios en las políticas de vivienda para el sector villero, en dos líneas contrapuestas. Por un lado, se impulsa la erradicación a nuevos localizaciones, y por otro, la radicación con la implementación de obras de infraestructura y equipamiento comunitario. Para llevar adelante la primera de las estrategias, en Córdoba se formuló la Ley 5288/71, más conocida como Ley de Villas, la cual consideraba al fenómeno como un problema de múltiples aristas. Su impacto no fue importante, pero sirvió como marco legal para la expropiación de tierras, y para el financiamiento de la construcción de vivienda colectiva; en algunos casos, incorporando tecnologías alternativas, novedosas en ese momento.

Dentro de la segunda de las líneas implementadas, se trató de contrarrestar el impacto de los movimientos de izquierda en las villas, trabajando en el mejoramiento de las condiciones materiales de vida. Para ello, se utilizaron recursos humanos y maquinarias de las fuerzas armadas, dotándolas de infraestructuras básicas y de uso comunitario.

Desde 1971 a 1980, según un relevamiento del año 2011 de la organización no gubernamental Techo (en ese momento llamada Un Techo Para Mi País), se produce un pico de crecimiento de las villas de un 18,1%. Entre los factores determinantes se destacan: el proceso de desindustrialización, la caída del ingreso per cápita y la derogación de la ley de congelamiento del precio de los alquileres, realizada en 1976.

Con la llegada de la democracia, el gobierno de la ciudad de Córdoba impulsó una serie de medidas de acción directa, como la reestructuración urbana, y una de impacto indirecto, con la formulación de un nuevo marco normativo urbano. La reestructuración urbana, tuvo como eje la obra pública y la dotación de espacios verdes. Esto tiene un efecto positivo sobre el sector inmobiliario, al habilitarse nuevas áreas anteriormente relegadas, y valorizando el suelo urbano privado. En complemento, se implementó el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia y Promoción Humana, que relocalizó las ocupaciones informales, mayormente en áreas periféricas de la ciudad.

Dentro de las acciones indirectas, se formula una nueva normativa urbana, relacionada con la regulación de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo. Este marco legal configura un modelo de ciudad, que contempla como forma de producción preeminente al mercado, y donde la producción popular no tiene lugar.

En el contexto de la ciudad informal suceden dos fenómenos: el crecimiento vegetativo de sus integrantes, y la incorporación de nuevos habitantes. Estos últimos, los nuevos pobres, con otro bagaje de comportamientos y costumbres, debieron descifrar, incorporar y compatibilizar un modo de vida diferente. Como estrategias de alojamiento se produjo densificación, subdivisión de lotes, y nuevas ocupaciones de espacios vacantes, mucho de ellos públicos. Con estos procesos en marcha, se confirma que la villa no era un estadio

circunstancial previo al acceso formal a la ciudad, sino que se convirtió en el hábitat definitivo de la población urbana empobrecida.

Esta variación sustancial en el modo de habitar, implicó para este sector social, una declinación de la calidad física y jurídica. El nuevo status no sólo comprende aspectos materiales, sino también sociales y psicológicos; los pobladores con esta característica se ven obligados a subsistir en un entorno urbano que significa un descenso de la calidad de vida. En su mayoría, los habitantes de los nuevos asentamientos poseen ingresos, como producto de distintas formas de trabajo (empleos formales en relación de dependencia, trabajos por cuenta propia, etc.). Es decir, no son ya los llamados históricamente villeros o pobres estructurales, sino que a ellos se suman integrantes de las clases medias bajas. En consecuencia, al no encontrar manera de conservar sus niveles de vida anteriores, engrosan el sector social que ha tenido que apelar a esta manera de vivir.

Las organizaciones de la sociedad civil —tanto de base como sectoriales— emergen fuertemente asumiendo las responsabilidades que el Estado va dejando de lado. También surgen otras nuevas formas organizativas, como los movimientos sociales, que demandan, presionan y negocian soluciones. En Córdoba, estas entidades comienzan a tejer fuertes redes de articulación sectorial, llegando a generarse la Mesa de Concertación de Políticas Sociales, que funcionó entre 1992 y 1999. Este espacio multiactoral convirtió en actores sociales a los habitantes de la ciudad informal, posibilitando la concreción de proyectos habitacionales y sociales.

Siguiendo a Cravino (2001, p. 14), en los ‘90 se producen fuertes transformaciones en el mercado de la tierra urbana, provocadas en gran parte por el aumento de los costos del transporte, la privatización de los servicios, y la aparición de nuevas modalidades residenciales destinadas a las clases altas. El cierre de las empresas estatales ferroviarias, incorporó tierras urbanas a la ciudad de Córdoba, que luego fueron tomadas, dando lugar a más villas, y también a asentamientos. Esta última tipología comienza a ser la nueva forma de ocupar la ciudad por parte de los contingentes humanos desplazados.

Hacia 1995, también comienza a diversificarse el mercado informal, con la aparición de los llamados loteos fraudulentos o ilegales[1], en los que los responsables generan y venden lotes donde la normativa no lo permite. El éxito de esta modalidad, se basa en que la necesidad habitacional lleva a la gente a no priorizar la existencia de comprobantes legales ni urbanos, al momento de adquirir un terreno o vivienda. Dicha estrategia está ligada a la facilidad en la accesibilidad: monto de dinero reducido para la entrega, e innumerables cuotas por el terreno, que luego se extienden a infraestructura, escritura -que no será obtenida-, y otros gastos. Ante la urgencia, los sujetos no suelen detenerse a verificar las cláusulas de los contratos, las cuales, por fuera del derecho, imponen el desalojo ante una falta de pago. De esta manera, se producen reventas de los mismos lotes, de manera iterativa y mecánica.

[1] Esta modalidad de loteo, no es abordada en el proyecto de investigación. Éste sólo se ha focalizado en villas y asentamientos.

Tercer Momento: crisis de Estado y neodesarrollismo (desde 2000 hasta hoy)

En el año 2001, se desarrolla en el país una crisis sin precedentes. Inmediatamente se visualiza el impacto que repercute en el acceso al hábitat de los sectores populares.

Este momento se caracteriza por tres aspectos: el crecimiento del universo de villas en la ciudad, ascendiendo a 191, y llegando a contener a 100 mil personas; la llegada de corrientes migratorias de países limítrofes; y la aplicación de un nuevo paradigma de políticas socio-habitacionales, desde los distintos niveles de gobierno.

La sociedad civil vuelve a organizarse para enfrentar la crisis, buscando sostener la participación, ante el descreimiento en la política. Así surgen formas organizativas novedosas, como las asambleas barriales. Estas se suman al conjunto existente, demandando básicamente alimentación y empleo, quedando las cuestiones del hábitat superadas por esas necesidades emergentes. Al interior de los barrios, esto significó una multiplicación de agrupaciones, ya no tanto de representación territorial, sino ligadas a movimientos partidarios y a nuevas propuestas de organización social y política.

En cuanto al segundo aspecto, las inmigraciones provienen mayormente de Perú y Bolivia y, en menor medida, de Uruguay, Chile y Paraguay. En el caso de este sector de la población, es posible observar una modalidad de ocupación particular. Quien primeramente llega al lugar de futura residencia, es el jefe o sostén del hogar; una vez instalado, convoca al resto del grupo familiar, generándose paulatinamente un proceso de densificación. De esa manera, construyen progresivamente sus viviendas con materiales definitivos y de buena calidad constructiva. La realidad del territorio y del mercado informal se complejiza aún más, pues estos nuevos habitantes ponen en acción aprendizajes propios de su trayectoria habitacional. También instalan otras formas organizativas, de trabajo, de urbanización, de vivienda y de reproducción de la vida cotidiana.

En consecuencia, el mercado informal también se diversifica hacia el interior de los asentamientos y villas, en comparación con la modalidad de ocupación tradicional. Hoy puede encontrarse una diversidad de estrategias para responder a la necesidad habitacional, que son además, una forma de generación de ingreso. Ejemplos de esto son la venta de porciones del lote ocupado, la venta de losa para la construcción de una nueva vivienda en primera planta, alquileres de piezas, departamentos a fondo de lote, además de la incesante densificación. Asimismo, estas acciones -sumadas a otras previas también llevadas adelante por los propios sujetos, como limpieza de lotes, paso de servicios precarios, urbanización, etc.- producen una constante revalorización del costo de la tierra. Este incremento en su precio se hace visible en las constantes ventas que suelen ir realizándose, con valores cada vez más altos respecto del inicial.

En cuanto a la aplicación de nuevos paradigmas, los gobiernos adoptan diferentes formas de atender el problema, incluso de manera contradictoria y simultánea. Con el llamado paradigma de gobernabilidad urbana, impulsado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial, se promueven políticas para mejorar los asentamientos. Su finalidad es hacer más seguras las ciudades, y generar un ámbito propicio para los negocios. Posibilitar la gobernabilidad urbana es el punto clave.

El Estado, al igual que en períodos anteriores, fue tomando actitudes ambivalentes hacia las villas. Sin embargo, puede decirse que se produce un cambio de posicionamiento, que puede

entenderse como un intento de reducir la conflictividad urbana, o como la percepción de que regularizar es la única solución viable.

Desde el nivel nacional se implementan dos medidas innovadoras, el Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA), financiado por el BID, y el Programa Nacional de Tierras Fiscales Arraigo (actualmente, Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica). Este último fue creado para la regularización de tierras nacionales ocupadas informalmente, desafectadas de otros usos institucionales. A su vez, en el año 2003 surge el Programa Federal de Emergencia Habitacional, para construcción masiva de vivienda mediante cooperativas de trabajo, impulsándose desde el Estado, una nueva modalidad asociativa de producción. Se promovió así, la articulación de los tres niveles de gobierno, donde cada uno debe hacer su aporte a un fin común. Sin embargo, esto recayó en la generación de un nuevo tipo de informalidad; el nivel local prácticamente no cumplió con el compromiso de proveer tierra e infraestructura, generando territorios con vivienda autoproducida, sin acceso a los servicios básicos.

En provincia de Córdoba, el gobierno implementa un programa masivo de erradicación de villas y asentamientos, llamado Mi casa, Mi vida, también financiado por BID. Así, se concretó la relocalización de unas 17.000 familias de la capital. Paralelamente, adhiere a la ejecución del PROMEBA, regularizando y urbanizando tres asentamientos en ciudad de Córdoba, y otros tantos en el interior. Más recientemente, el Banco de la Gente, generó un programa de microcréditos para ampliación y refacción de viviendas. Todas estas medidas suceden en la órbita del Ministerio de Desarrollo Social.

A nivel local, el municipio cordobés adhiere al programa de emergencia mencionado pautando un plazo de ejecución de seis meses, el cual, luego de diez años, aún no ha concluido. Por otra parte, desde 2007, frente a la creciente irregularidad urbana, se desarrolla e implementa el Programa Municipal de Regularización Urbana. Si bien no alcanzó un alto impacto en sus acciones, logró instalar un reconocimiento cuantitativo y cualitativo de la situación de la irregularidad urbana local, y de sus actores predominantes.

Ubicación en la ciudad de la villa y asentamientos seleccionados

Primeras conclusiones alcanzadas

Aquí se exponen algunas lecturas que se desprenden del trabajo realizado, a modo de cierre del presente trabajo.

Las nuevas formas de habitar la ciudad de las clases altas y medias altas, en barrios cerrados y countries, han desplazado su interés a la periferia urbana en búsqueda de mayor calidad ambiental, seguridad y vida entre homogéneos. De esta manera, la tierra barata a la cual accedían de distintas formas los sectores medios bajos y bajos (loteos cooperativos, en cuotas, etc.), presenta hoy otra expectativa de precio. La rentabilidad que otorgan los grandes emprendimientos, la colocan en un nivel inalcanzable mediante la vía formal del mercado inmobiliario. A su vez, dichas tipologías de barrios incrementan, por un lado la segregación residencial, imponiendo obstáculos físicos, y por el otro, la injusticia urbana, promoviendo un uso del suelo que deriva en lotes de miles de metros cuadrados, siendo éste un bien urbano escaso e irreproducible.

El mercado informal, objeto de estudio en la investigación, es en la actualidad, la única alternativa de los sectores de menores recursos para lograr ocupar un lugar en la ciudad. En períodos anteriores, las posibilidades del mercado formal aún permitían resolver, al menos transitoriamente, la necesidad habitacional.

Pruebas de ello surgen en las entrevistas realizadas, cuando los sujetos explican la dinámica de su trayectoria habitacional:

> -*Yo vivía en barrio Ferrer y después me fui a vivir a Colonia Lola, alquilaba. Ya no pude mi situación alquilar, me vine a vivir con mis padres y después ya me pude alquilar una casita en barrio Ferrer, pero llegó el límite que no lo podía pagar. Entonces esta señora vecina de al lado, como yo venía a hacer los campeonatos del fútbol de los niños acá a la cancha, iba, hacía la venta debajo de ese árbol para pagar el referí. Entonces ella me decía si vivís más en la cancha que en tu casa por qué no te hacés una casita acá. Y acá me hice una pieza, me vine con mis hijos la más grande tenía 16 años cuando me vine a vivir acá.* (Ocupante de Villa La Lonja, 2013)

Este ejemplo de descenso socioeconómico, se corresponde con los períodos más críticos de la economía argentina: devaluación e hiperinflación a fines de los ’80, los efectos de las políticas neoliberales en la década del ’90, y la crisis del año 2001.

De la misma manera, la modificación en la conformación social de las comunidades que residen informalmente en la ciudad, su carácter cultural y económico cada vez más heterogéneo, no pasa desapercibido por sus habitantes:

> -*Claro, Silvia alquilaba en barrio Ituzaingo, Ludueña en San Vicente, como había también gente de Primero de Mayo que estaba alquilando. Mucha gente que alquilaba como mucha gente también de las villas, o sea que había mezclado mucha gente que estaba bien y mucha gente que no tenía nada, o sea que era una mezcla de eh, como te puedo decir, una mezcla social.* (Ocupante de Cooperativa Los Andes, 2013)

Estas nuevas configuraciones sociales repercuten en la vida cotidiana de las comunidades. Por un lado, surgen originales estrategias alternativas de generación de ingresos a partir de la producción social del hábitat, ya descriptas en el tercer momento.

Como se manifestó en el tercer momento, cuando se comparan costos no se incluyen como parte del mismo, las horas complementarias de trabajo, el esfuerzo físico y emocional, ni muchos otros aportes graduales.

La progresiva materialización de la urbanización del terreno y sus servicios también cobra valor, así como el completamiento de la unidad habitacional, ya que nunca serán opciones que inicialmente cubran todas las necesidades. Ésta, requiere etapas que operativa, económica y técnicamente, deben reconocerse, mejorarse y potenciarse, tal como expresa el título de esta investigación.

> -*El día que pusimos el techo, él lloraba, cuando sacó todas las maderas, porque iba comprando de a dos vigas, cinco ladrillos, otra quincena tres vigas, 50 ladrillos… cuando se levantó todo el techo, habían pasado cinco años, las maderas no aguantaban, porque era de tarima. Nosotros habíamos techado, hasta las 6 de la mañana desarmando tarimas. Pedíamos en la fábrica la tarima, íbamos techando con la misma tarima, primer tiempo con la madera sola y después de un*

> *tiempo le pudimos poner la membrana.* (Ocupante de Cooperativa Los Andes, 2013)

Las estrategias del sector popular para el acceso a la tierra que han ido describiéndose en este artículo, en un proceso intrincado junto al devenir social y cultural de sus comunidades, han modificado sustancialmente la producción social del hábitat a lo largo del tiempo. El surgimiento de los asentamientos, una expresión social y física superadora de las históricas villas, es clara prueba de ello. Desde el aspecto social, porque dio lugar a la consolidación de la organización comunitaria con fines colectivos. Desde el aspecto físico, porque dicha organización también se materializó en el ordenamiento urbano interno, incluyendo un mejoramiento en la traza de los espacios comunes, en la provisión de servicios, y en la calidad constructiva de las viviendas individuales.

Este camino de construcción de ciudad -mediante los llamados asentamientos informales, en su conjunto- es parte de la escena urbana desde hace al menos 70 años, por distintas causas. Hoy vuelve a cobrar valor por la dimensión e impacto que tiene, afectando a unas 21.300 familias en la ciudad de Córdoba. (Techo, 2013, p. 90)

En el resto de América Latina es un fenómeno más extenso y heterogéneo, ya que casi dos terceras partes de las grandes metrópolis están conformadas por ocupaciones con este origen. Inclusive en el conurbano bonaerense, es una modalidad cotidiana de escala considerable. Este fenómeno no se produce individualmente, sino a partir de un colectivo de personas movilizadas en esta dirección, lo que representa otros niveles de conciencia social y colectiva como sector. Luego, para urbanizar y desarrollar la vida en el territorio, se requieren gestiones y negociaciones complejas y conflictivas. Esto conlleva la participación activa de las familias, como instrumento de presión para conseguir soluciones. Sin embargo, según los sujetos entrevistados, las instancias colectivas son añoradas, ya no funcionan como en años anteriores. La fortaleza de lo organizativo se ha ido distorsionando, influida por elementos como desinterés en el valor de lo colectivo, fomento del individualismo, corrupción, partidización, intromisión del narcotráfico, violencia urbana, inseguridad, etc.

Algunos de los nuevos actores que confluyen sobre este campo, trabajan con la lógica de la acumulación política a partir de la militancia territorial, y su inserción se cimienta en la necesidad de los sujetos que viven en la ciudad informal. Asumen un rol articulador entre necesidad y satisfactor, pero con la particularidad de actuar en representación de, en otros momentos históricos, los propios sujetos organizados desarrollaban capacidades para la gestión urbana y la realización de acciones sectoriales reivindicativas. Por otro lado, dicha modalidad se multiplica con cada grupo, perdiéndose la efectividad de lo colectivo. De esta manera, el cambio se produce en la forma en que se establece la relación social entre los sujetos presentes en el territorio y en la intencionalidad de cada uno de ellos en este proceso, como respuesta material o no material.

Las formas de producción y funcionamiento del mercado informal, y más específicamente del loteo y la vivienda, requieren de etapas que operativa, económica y técnicamente deben reconocerse, mejorarse y potenciarse. En el desarrollo del trabajo se destacan puntos clave para comenzar a trabajar en el tema, demostrando que se trata de una asignatura pendiente en la Arquitectura. Se considera también que lo es en la agenda del ámbito académico más amplio, pues es necesario conocer más profundamente su naturaleza, funcionamiento, potencialidades y conflictos, para de esa manera poder delinear recomendaciones que ayuden a las políticas públicas en la búsqueda de justicia y equidad distributiva.

El mercado de suelo, si bien comparte cuestiones a nivel general, en cada ciudad presenta particularidades que lo hacen específico. Esto hace que se requiera trabajo de campo e investigación que favorezca el conocimiento profundo de los tres elementos que propone Azuela de la Cueva (1989, p. 17): los tipos de actores sociales (con sus acciones y estrategias), el objeto producido, y los procesos en cuestión. Investigar el mercado de suelo, no significa solamente considerarlo como objeto de estudio teórico; la producción de conocimiento debe ayudar a visibilizar y colocar el tema en la agenda pública. Es esencial mostrar las condiciones de vida de miles de ciudadanos, que quedan ocultas ante los brillos de los emprendimientos inmobiliarios. De igual modo, es imprescindible contar con habilidades para generar herramientas idóneas, capaces de modificar esta realidad.

Bibliografía

Clichevsky, N. (2003). Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina. Serie Medio Ambiente y Desarrollo Nº 75. CEPAL

Cravino, M. (2001). La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras, en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En Conferencia: Land Tenure Issues in LatinAmerica SLAS 2001. Birmingham

Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba (2000). Córdoba en su situación actual: bases para un diagnóstico. Disponible en: http://www2.cordoba.gov.ar/portal/wp-content/uploads/downloads/2013/03/Cordoba-en-su-situacion-actual-TEXTO-2000.pdf

Datolli, J., Gabossi, M. y Perez, I., (2013). Relevamiento de barrios informales en el aglomerado del Gran Buenos Aires y la Provincia de Córdoba. En Revista CIS del Centro de Investigación Social de Un Techo para Chile. Disponible en: http://www.techo.org/wp-content/uploads/2013/02/Relevamiento-de-barrios-informales.pdf

Fernandez Wagner, R. (1997). Teorías en Hábitat y vivienda. En apuntes de Maestría en Hábitat y Vivienda 1997/98, Módulo 4. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata

Ortiz Flores, E. (2008). Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda. Habitat Interantional Coalition, Oficina Regional para América Latina, HIC-AL

Servicio Habitacional y de Acción Social - SeHAS (1994). Estudio diagnóstico de las villas de emergencia de la ciudad de Córdoba. Córdoba: SeHAS

Techo (2013). Relevamiento de asentamientos informales. Construcción colectiva de la información. Buenos Aires: Techo. Disponible en: www.techo.org/argentina

Zilocchi, G. (1987). Evolución de la política urbana en la ciudad de Córdoba, su relación con el suelo y la vivienda para los sectores de menores recursos. Revista Medio Ambiente y Urbanización, Año 6, Nº 21. Argentina: Instituto de Medio Ambiente y Desarrollo - América Latina

ISBN 978-987-4415-06-6