

Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2019

Docencia
Investigación
Extensión
Gestión



DOCENCIA
INVESTIGACIÓN
EXTENSIÓN
GESTIÓN

Comisión evaluadora

Dirección General

Decano de la Facultad
de Arquitectura y Urbanismo

Dirección Ejecutiva

Secretaría de Investigación

Comité Organizador

Herminia ALÍAS
Andrea BENÍTEZ
Anna LANCELLE
Patricia MARIÑO

Coordinación editorial y Compilación

Secretaría de Investigación

Diseño y Diagramación

Marcelo BENÍTEZ

Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

Colaboración

Lucrecia SELUY
Cecilia DE LUCCHI

Edición

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional del Nordeste
(H3500CO)Av. Las Heras 727 •
Resistencia • Chaco • Argentina
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

Mg. Arq. María Teresa ALARCÓN • Dr. Lic. Jorge ALBERTO • Mg. Lic. María Teresa ALCALÁ • Mg. Ing. Gisela ALVAREZ Y ALVAREZ • Arq. Abel AMBROSETTI • Esp. Ing. Guillermo ARCE • Arq. Julio ARROYO • Dra. Lic. Teresa Laura ARTIEDA • Mg. Prof. Milena María BALBI • Ing. Indiana BASTERRA • Prof. Esp. Claudia Virginia BENEYTO • Esp. Gladys Susana BLAZICH • Dr. Lic. Walter Fernando BRITES • Arq. César BRUSCHINI • Arq. René CANESE • Dra. Cra. Mónica Inés CESANA BERNASCONI • Dr. Arq. Rubén Osvaldo CHIAPPERO • Ing. Enrique CHIAPPINI • Dr. Arq. Mauro CHIARELLA • Lic. Susana COLAZO • Dr. Ing. Mario E. DE BÓRTOLI • Mg. Patricia DELGADO • Dra. Patricia Belén DEMUTH MERCADO • Dr. Arq. Juan Carlos ETULAIN • Mg. Lic. Claudia FINKELSTEIN • Dra. Lic. María del Socorro FOIO • Mg. Arq. Pablo Martín FUSCO • Dra. Arq. Graciela Cecilia GAYETZKY de KUNA • Dra. Arq. Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ • Dra. Lic. Elcira Claudia GUILLÉN • Mg. Arq. Delia KLEES • Arq. David KULLOCK • Mg. Lic. Amalia LUCCA • Mg. Lic. Elena Silvia MAIDANA • Dra. Lic. Sonia Itatí MARIÑO • Dr. Arq. Fernando MARTÍNEZ NESPRAL • Dr. Prof. Aníbal Marcelo MIGNONE • Dra. Lic. María del Rosario MILLÁN • Mg. Arq. Daniela Beatriz MORENO • Dr. Arq. Martín MOTTA • Dr. Ing. Bruno NATALINI • Dr. Lic. Claudio NÚÑEZ • Mg. Prof. Patricia NÚÑEZ • Arq. Susana ODENA • Mg. Lic. Mariana OJEDA • Dra. Lic. María Mercedes ORAISÓN • Mg. Lic. Silvia ORMAECHEA • Mg. Lic. María Isabel ORTIZ • Mg. Arq. Jorge PINO BAEZ • Mg. Prof. Nidia PIÑEYRO • Dra. Lic. Ana Rosa PRATESI • Lic. María Gabriela QUIÑÓNEZ • Dra. Lic. Lilliana RAMÍREZ • Mg. María Ester RESOAGLI • Mg. Lic. Laura Lilliana ROSSO • Dr. Arq. Mario SABUGO • Mg. Arq. Lorena SÁNCHEZ • Dra. Lic. María del Mar SOLÍS CARNICER • Mg. Arq. Luciana SUDAR KLAPPENBACH • Mg. Arq. Brian A. THOMSON • Dr. Ing. Luis VERA.

ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos. Impreso en Vía Net, Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre de 2020.

La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.



MERCADO INFORMAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA. DE LA TEORÍA A LA REALIDAD

M. Victoria CAZORLA
v_cz@hotmail.com

Auxiliar de primera (interina) en la cátedra Teoría del Diseño y la Gestión Urbana de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNNE.

RESUMEN

Las ciudades latinoamericanas se han conformado por la interacción desigual de tres lógicas, según diversos autores: la lógica del Estado, la del mercado y la de la necesidad. El estudio que se aborda en el presente trabajo se refiere a la relación que existe entre las lógicas mercantil y de la necesidad, relación que no deja de estar vinculada con las acciones del Estado, pero que actuando en conjunto constituye la dinámica de conformación de las nuevas ocupaciones informales, particularmente en el caso de estudio del presente trabajo, la ciudad de Resistencia. Este artículo busca profundizar en el conocimiento del mercado informal como la teoría de la renta, y su manifestación en la conformación de los nuevos asentamientos informales.

PALABRAS CLAVE

Informalidad; asentamientos; teoría de la renta.

OBJETIVOS

El objetivo del presente trabajo es profundizar en el conocimiento del mercado informal como en la teoría de la renta, particularmente en cómo se da en la ciudad de Resistencia, vinculado con la conformación de asentamientos precarios, y la lógica que impera en la conformación de estos: la lógica de la necesidad.

INTRODUCCIÓN O PLANTEO DEL PROBLEMA

Las ciudades latinoamericanas, como Resistencia, se conformaron a través de la interacción desigual de lógicas diferentes de acción social para la ocupación del suelo urbano, disputándose el espacio entre ellas, como explica Abramo (2008), la lógica del Mercado, del Estado y de la Necesidad. No obstante, como explica Barreto (1993), el que propuso por primera vez la noción de sistema urbano para analizar la producción del espacio urbano fue Manuel Castells, un concepto que el propio autor fue reelaborando en la medida en que avanzó con sus investigaciones, en las cuales el sistema urbano resultaba de la articulación territorial de los

elementos del sistema económico. Avanzó hasta admitir que existen tres polos de desarrollo urbano simultáneo que se articulan en la producción del espacio: Estado, estructura social y dinámica del capital.

La lógica del mercado, que puede asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto de transacción (suelo) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país, puede tratarse de mercados cuyo objeto está inscripto en la normalidad jurídica y urbanística, que llamamos "mercados formales", y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, que llamamos "mercados informales de suelo urbano" (Abramo, 2008).

En la ciudad de Resistencia, desde su origen hasta antes de las crisis agrarias que se dieron en el país en general, la demanda residencial de la población era cubierta predominantemente a través de la lógica del mercado inmobiliario local, mediante

la articulación de los municipios con un sector de la burguesía vinculada con el mercado del suelo, que tenía a su cargo la transformación de la tierra rural en "tierra urbanizada" a partir del loteo con provisión mínima de servicios y relativa accesibilidad. Pero en el marco del impacto y la duración de la crisis rural, esto ya no sería posible, debido a que los niveles económicos de los nuevos migrantes estaban muy por debajo de los del período anterior.

Por su parte, la lógica del Estado es aquella por la cual los individuos se someten a una decisión del poder público que asume la responsabilidad de definir la selección que garantice el mayor grado de bienestar social (Abramo, 2008). Esta lógica asume dos formas, las de viviendas sociales, destinadas a la población más vulnerable, y las viviendas que se entregan a partir de planes federales de viviendas, para lo cual el destinatario debe cumplir ciertos requisitos, como recursos monetarios para pagarlas y empleo formal, lo que los vuelve inaccesibles para muchas familias. En ambas formas de acceder a una vivienda adecuada a través del Estado, es este el que decide las características de la misma y su localización.

Esta lógica empieza a predominar en la ciudad de Resistencia recién a partir de 1972, con la creación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), cuando se instrumentó una política de producción estatal de vivienda masiva en el Gran Resistencia. Hasta la década de 1990 las actuaciones del

FONAVI estuvieron centralizadas en el Estado nacional, en lo que refiere a la planificación como al financiamiento. La crisis que se inició a mediados de los 70 en los países centrales motivó las primeras reformas del Estado desde orientaciones liberales, lo que se denominó según Abramo (2012) la crisis del "fordismo urbano", un proceso que junto con el surgimiento de la "nueva política urbana" puede ser considerado el marco formal de institucionalización de la ciudad neoliberal, en donde predomina el mercado como mecanismo de coordinación de las decisiones de uso del suelo, lo cual constituye un rasgo característico de la ciudad neoliberal, en contraste con el momento en que el papel del mercado en la producción estaba fuertemente mediado por el Estado a través de la definición tanto de las reglas de uso del suelo como de las características de esas urbanizaciones.

Como explica Abramo, la urbanización fordista acelerada y excluyente en América Latina promovió un Estado de Bienestar urbano que atendía particularmente a una porción limitada de la población de las ciudades. La estructura social extremadamente estratificada y con grandes diferencias de acceso a la riqueza (concentración de la renta) fue base para el surgimiento de acciones urbanas colectivas o individuales de ocupación de suelo (organizadas y/o espontáneas), movidas por la lógica de la necesidad de acceso a la vida urbana.

Dicha lógica de la necesidad posee

una motivación condicionada por la pobreza, debido a la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permitirían el acceso al mercado. A la carencia económica, se suma una "carencia institucional", ya sea por un déficit de "capital institucional" (inserción en un programa público), o sea por un déficit de "capital político" (Abramo, 2008). Así, se desencadena u origina un proceso de "acción colectiva" con ocupaciones urbanas de terrenos.

Más de un tercio de la población no ha logrado insertarse en los sistemas formales de la economía y el trabajo generados en la ciudad quedando librada a resolver sus necesidades de habitación y de vida urbana por su propio esfuerzo, muchas veces resueltos en forma irregular y en condiciones de emergencia, insalubridad e inseguridad. Las estrategias de inserción urbana tuvieron al principio un carácter transitorio, precario (villas) el que fue consolidándose en el tiempo, configurando situaciones permanentes críticas en los social y en lo ambiental signando la vida de por lo menos tres generaciones de hogares (Rodulfo 2009).

DESARROLLO O RESULTADOS

Mercado informal

Como se explicó anteriormente, la lógica del mercado puede asumir características institucionales



diferentes según el vínculo que el suelo (objeto de transacción en este caso) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país. Puede tratarse de mercados cuyo objeto está inscripto en la normalidad jurídica y urbanística, que llamamos "mercados formales", o mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, que llamamos "mercados informales de suelo urbano", los cuales abordaremos en el presente trabajo.

El mercado informal comercializa un bien (material o inmaterial) al margen del marco regulador de la esfera jurídico-política del Estado de derecho moderno. Siguiendo la aproximación de Bagnasco (1999), la informalidad urbana sería un conjunto de irregularidades en materia de derechos: urbanística, constructiva e irregularidad en relación con el derecho de propiedad de la tierra. El mercado informal también sería (i)regular o (a)regular en relación con los derechos económicos, lo que lleva a que este particular mercado de uso del suelo sea la sumatoria de dos dimensiones de la informalidad: la urbana y la económica.

María Cristina Cravino afirma que El mercado informal se desenvuelve en el espacio barrial de las villas de forma diferente (aunque con algunas semejanzas) a las reglas del mercado formal. Este último surge y se desarrolla para el intercambio, mientras que el mercado inmobiliario

en las villas se inicia y se mantiene en el marco de modalidades de auturbanización y autoconstrucción que surgieron como no mercantilizadas (como valor de uso) pero que luego pueden adquirir valor monetario (adquirir valor de cambio) (Cravino, 2006, p. 257).

La lógica de la necesidad impulsó el proceso de ocupación popular de tierras urbanas en el inicio del siglo XX, modalidad que a partir de la urbanización acelerada de los años 50 se transformó en la principal forma de acceso de los pobres al suelo urbano en muchos países latinoamericanos. La crisis de los años 80 y de los sistemas nacionales de provisión

habitacional en prácticamente todos los países latinoamericanos tuvo dos grandes consecuencias. La primera fue un incremento del ciclo de ocupación y, particularmente, su esparcimiento en algunos países, donde este fenómeno no estaba muy presente, como Uruguay y Paraguay. La segunda consecuencia de la crisis fue la consolidación y la potenciación de un mercado informal de tierras urbanas. Este mercado informal popular existía en muchos países desde el inicio del siglo XX, ya fuera en forma de locación en viviendas colectivas compartidas por varias familias pobres u otras formas precarias de vivienda, o en la mercantilización ilegal de tierras periurbanas.

Circuito de retro-alimentación del mercado informal

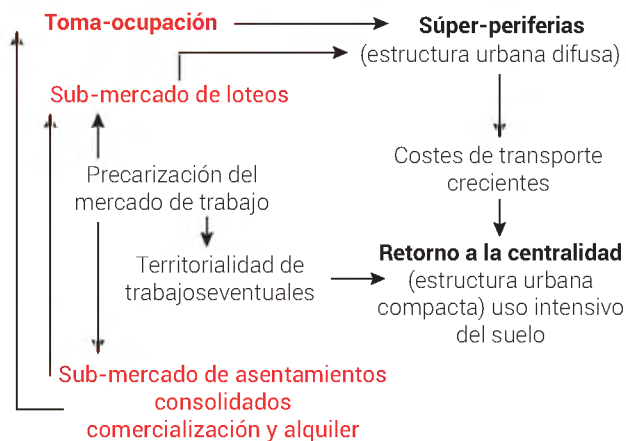


Gráfico 1: Circuito de retroalimentación del mercado informal. Fuente: clase brindada por Abramo, P. en el curso Economía del suelo urbano de la Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social.

La existencia del mercado informal de suelo es atribuida a varios factores, especialmente a una legislación urbanística modernista que dialoga con los estratos de renta elevada de las ciudades latinoamericanas. El modelo de ciudad formal modernista de las elites de la región, que impone un conjunto de requisitos normativos, produjo una verdadera barrera institucional a la provisión de vivienda para los sectores populares (por ejemplo, aquellos que están por debajo de tres salarios mínimos), e indujo a la acción irregular y/o clandestina de loteadores y a procesos de ocupación popular de parcelas urbanas y periurbanas.

Los dos submercados informales de suelo pueden ser identificados en la estructura urbana de la ciudad en áreas bien precisas y con distintas funcionalidades urbanas. El primero desarrolla el fraccionamiento de grandes superficies de terreno de la periferia. Su lógica de funcionamiento es oligopólica en lo atinente a la formación de precios, pero sus prácticas de definición del producto y del financiamiento nos remiten a tradiciones mercantiles premodernas. Los productos de este son relativamente homogéneos, y sus principales factores de diferenciación tienen que ver con la dimensión física, topográfica y con las externalidades exógenas de urbanización. Un ejemplo de esto lo podemos ver en los barrios cerrados ubicados en las periferias de las ciudades más grandes. El submercado de áreas consolidadas presenta características bien distintas del anterior, y su

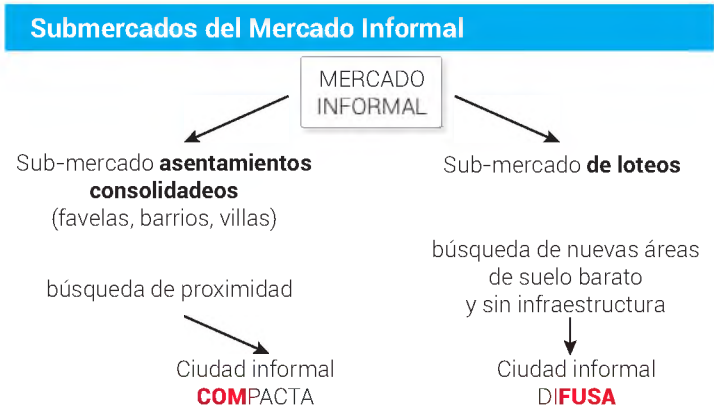


Gráfico 2: Submercados del Mercado Informal. Fuente: clase brindada por Abramo, P. en el curso Economía del suelo urbano de la Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social.

existencia explica los procesos de consolidación y densificación de los asentamientos populares. Este es el submercado informal que intentaremos explicar.

Submercado de asentamientos consolidados

El submercado de asentamientos consolidados es uno de los dos submercados en los que Abramo divide

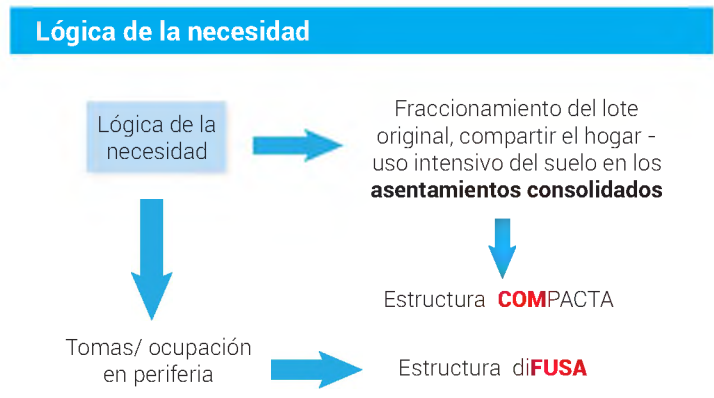


Gráfico 3: Lógica de la necesidad. Fuente: clase brindada por Abramo, P. en el curso Economía del suelo urbano de la Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social.



el mercado formal, como se explicó anteriormente, y si bien ambos son formas de mercado informal, responden a lógicas diferentes. El submercado que nos atañe en particular responde a la *lógica de la necesidad*, que se puede dividir en dos formas de ocupación del suelo urbano. Una es a través del fraccionamiento del lote original en dos o más lotes o la ocupación de un lote por varias familias, cuya característica principal es el uso intensivo del suelo, a través de lo cual conforma una estructura compacta. La otra forma que adopta la lógica de la necesidad son las tomas y ocupación del suelo urbano en la periferia, formando una estructura difusa.

Los submercados del mercado informal generan ciudades informales diferentes, tanto por su estructura física como por las lógicas que las rigen; pueden ser de estructura compacta, en el caso de asentamientos consolidados, o de estructura difusa, en el caso de loteos informales. No obstante, la lógica de la necesidad, que rige a los asentamientos consolidados con su estructura compacta, también rige a las tomas u ocupaciones en la periferia, las cuales presentan una estructura difusa.

Observando la ciudad de Resistencia podemos afirmar que coexisten las estructuras compactas —por ejemplo, villa Prosperidad— con las difusas —por ejemplo, el asentamiento Zampa— siendo esta como muchas otras ciudades latinoamericanas una ciudad “com-fusa”.



Imagen 1. Toma aérea de villa Prosperidad. Fuente: Google Earth 2018



Imagen 2. Toma aérea de asentamiento Zampa. Fuente: Google Earth 2018

LA TEORÍA DE LA RENTA

Barreto (1995) afirma que

Si debiéramos simplificar a extremos una definición de la renta del suelo urbano, diríamos que es un pago que se realiza al propietario del suelo como contraparte al derecho de uso del mismo y de sus

pertenencias. Este pago existe bajo diversas formas fenomenológicas: Precio del suelo o inmueble, Alquiler, Sobrebeneficio de promoción, etc.

Realizó además un estudio de aquellos pensadores y autores que teorizaron sobre la teoría de la renta. En

este sentido, sintetizó la conceptualización de ellos. Explica, por ejemplo, que para David Harvey

la renta no es más que un pago efectuado a los propietarios del suelo a cambio del derecho del uso de suelo y sus pertenencias (los recursos existentes en él, los edificios, etc.). El suelo concebido de esta manera amplia, evidentemente tiene tanto un valor de uso como un valor de cambio.

Por otra parte, afirma que Alain Lipietz intenta explicar el fenómeno de la renta del suelo urbano a partir del concepto de tributo apropiado por el propietario del suelo en el proceso de producción del espacio, fundamentalmente en el campo de la producción de viviendas. De esta manera, cuando el promotor “compra” el terreno, no avanza su capital de igual forma que cuando compra materiales, máquinas o fuerza de trabajo; el “capital del suelo” no existe. Lo que el promotor compra es el derecho jurídico, extraeconómico. Por esta razón el precio del suelo no existe en sí mismo, sino que es suscitado por la actividad del promotor que da al suelo un uso determinado. Y este se desdobra en varios años.

Según Barreto, Jaramillo enfoca el estudio de la renta del suelo urbano a partir de las funciones fundamentales de la ciudad capitalista, como la circulación de mercancías, la reproducción de la fuerza de trabajo y la producción de mercancías, donde cada una de estas produce diferente tipo de renta sobre el suelo urbano y cada terreno

puede soportar varias de estas rentas (renta total). Es decir, existen así algunos lugares de la ciudad en los cuales la función de intercambio de mercancías se desarrolla con mayor eficiencia. Los comerciantes instalados en esos lugares hacen rotar con mayor celeridad su capital y, por lo tanto, atraen con una inversión similar una mayor cantidad de plusvalía que sus competidores. Surge así lo que él denomina una renta diferencial: una ganancia extraordinaria, cuya base escapa al control del capital.

En relación con las rentas que surgen en el espacio urbano dedicado a la vivienda, Samuel Jaramillo destaca la segregación socio-espacial que se produce en las ciudades para evidenciar los diferentes rangos sociales. Los grupos de más altos ingresos reservan para la localización de su vivienda determinados lugares de la ciudad, con exclusión de cualquier otro grupo social. A este mecanismo de exclusión Jaramillo lo define como un tipo de renta secundaria: la renta de monopolio de segregación. Sin embargo, esta exclusión se extiende a todos los grupos sociales, quienes de acuerdo con el monto de sus ingresos intentan excluir en forma escalonada a los estratos con poder económico inferior. Esta renta es la que define más decisivamente la configuración de los precios del suelo en la ciudad.

Christian Topalov, por otro lado, argumenta la necesidad de una teoría de las rentas analizando la particular situación del suelo en el mercado. Sostie-

ne que el nivel de sus precios apenas depende de las cantidades ofrecidas en el mercado, sino más bien de las posibilidades de construcción; por lo tanto, el aumento de la demanda no implica necesariamente un incremento de los precios, ni su disminución los hace descender. En este sentido, todo el mundo sabe que el precio del suelo depende de lo que se hace —o se puede hacer— en él. Por esta razón, el precio de este bien sin valor, el suelo, no puede ser entendido allí donde se ofrece (mercado del suelo), sino allí donde se forma (valorización del capital sobre el suelo).

Como síntesis de lo expuesto por Barreto, en relación con los estudios de diversos autores, podemos entender que la renta es un pago que se realiza al propietario del suelo como contraparte al derecho de uso de este y de sus pertenencias (los recursos existentes en él, los edificios, etc.), así como el derecho jurídico, extraeconómico que este tiene, ya que el suelo en sí no posee capital. Al no tener capital, el precio del suelo no existe en sí mismo, sino que es suscitado por el uso que el promotor le pudiera dar. Entonces es válido afirmar que el nivel de los precios del suelo depende de las posibilidades de construcción; pero también es válido afirmar que los precios varían de acuerdo con la ubicación (accesibilidades y posición en jerarquía socio-espacial), como las externalidades. A dichas externalidades Jaramillo las denomina renta secundaria: la renta de monopolio de segregación, por la cual los grupos de



Formación del precio según teoría neoclásica

acuerdo con el monto de sus ingresos intentan excluir en forma escalonada a los estratos con poder económico inferior de los lugares que reservaron en la ciudad para la ubicación de sus viviendas. Esta renta es la que define más decisivamente la configuración de los precios del suelo en la ciudad.

Entonces las características o atributos que el “producto” suelo posee para tener en cuenta en el mercado son:

- Ubicación (accesibilidades y posición en jerarquía socio-espacial).
- Potencialidad de uso (edificabilidad-topografía, normativas-legales).
- Externalidades.

Dichas características también son válidas en el mercado informal, solo que con otras connotaciones. Las externalidades no serán las mismas, la ubicación representará problemas de índole diferente, etc.

Los mercados formal e informal del suelo también anticipan, en el precio de venta, la expectativa de valorización futura. La expectativa de inversión pública en urbanización y regularización de la posesión de la tierra, alimentada por el anuncio de las intenciones o los resultados de las acciones del poder público en esa área, potencia la posibilidad de anticipación de la renta de la tierra por parte del loteador informal.

En el caso de los asentamientos informales, este proceso de incremento de precio es muy intenso y evidente, especialmente en contextos social,

externalidad social (aversión a la favela)

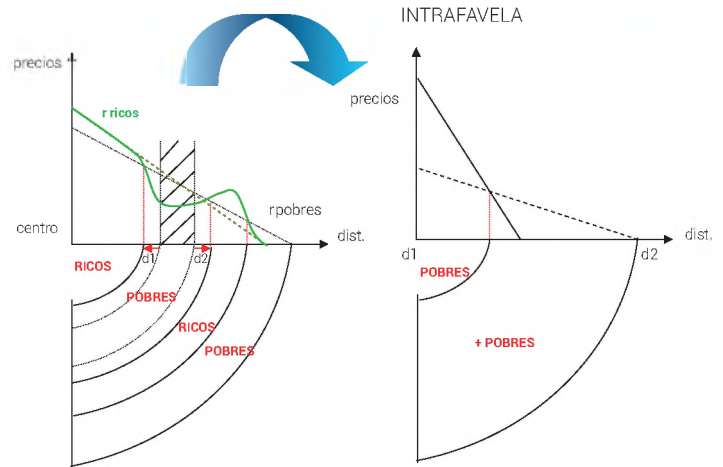


Gráfico 4: Formación del precio según teoría neoclásica. Fuente: clase brindada por Abramo, P. en el curso Economía del suelo urbano de la Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social.

política y económicamente favorables al desarrollo de programas de regularización urbanística. En esos casos, existe una exacerbada posibilidad de anticipación de valorización futura (plusvalía) provocada por la certeza de que, iniciando un proceso de venta y ocupación informal del suelo, el asentamiento resultante, tarde o temprano, será objeto de inversiones en obras de infraestructura, urbanización y regularización de la propiedad de la tierra.

Así vemos que en el caso de Resistencia, de acuerdo con testimonios de

habitantes de distintos asentamientos —sobre todo los originados en los últimos diez años—, se conformaron con loteos realizados por familias a través de la lógica de la necesidad, como por loteadores informales que una vez conformado el asentamiento venden los lotes a familias que no pueden acceder al mercado formal por diferentes motivos, económicos, de informalidad laboral, etc., a un valor menor que el mercado formal, valor que se incrementa en caso de que existan programas de regularización urbanística o dominial, como por ejemplo el RUBH (Registro Único de

Beneficiarios del Hábitat), o si existe una construcción en el denominado comúnmente “mejora”, si se encuentra en una zona accesible, si cuenta con servicios, etc.

Si bien los lotes se venden y compran generalmente a través del “boca a boca” de conocidos o familiares que viven en el asentamiento y en zonas aledañas, actualmente se pueden encontrar avisos de venta de lotes en clasificados de páginas digitales. A continuación se muestran algunos ejemplos:

Como se puede observar en los ejemplos, los terrenos, con mejoras y RUBH, varían de precio entre 100.000 y 400.000 pesos; entre las características se resaltan el tipo de construcción de la mejora, la accesibilidad, no inundabilidad y ubicación. No obstante, desde el Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial advierten, a través de su portal de información, que continúa la venta informal de inmuebles que aún no fueron regularizados. Se trata de tierras fiscales que fueron loteadas y registradas por el Estado provincial a través del (RUBH). Afirman que en la actualidad el RUBH es el instrumento con el que cuenta el Estado chaqueño para tener noción real del estado en que se encuentran las tierras expropiadas por ley, certificando la situación de una familia dentro del terreno que habita, pero **sin otorgarles derechos posesorios sobre el lugar**. Con esta constancia, el beneficiario puede iniciar todos los trámites pertinentes

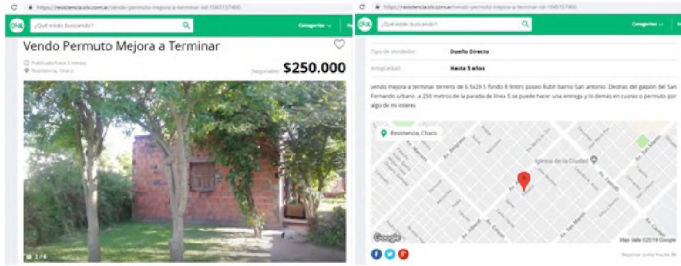


Imagen 4. Ejemplo de venta de mejora ofrecida en Internet. Fuente: resistencia.olx.com.ar

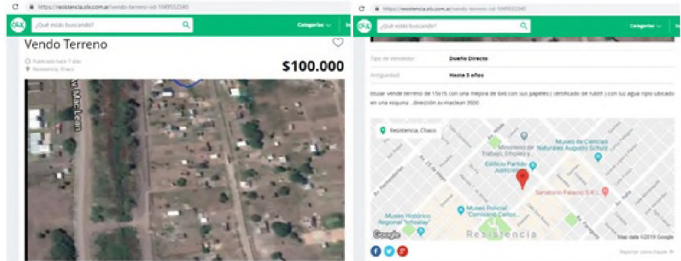


Imagen 4. Ejemplo de venta de mejora ofrecida en Internet. Fuente: resistencia.olx.com.ar

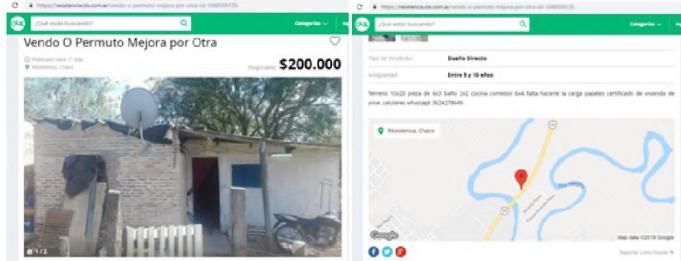


Imagen 5. Ejemplo de venta de mejora ofrecida en Internet. Fuente: resistencia.olx.com.ar

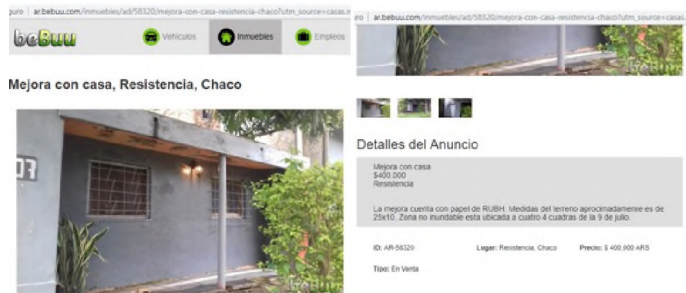


Imagen 6. Ejemplo de venta de mejora ofrecida en internet. Fuente: ar.bebuu.com



ante las reparticiones del Estado para obtener los servicios básicos, y afirman que cualquier venta ilegal de los lotes en cuestión no tendrá validez legal.

CONCLUSIONES Y/O REFLEXIONES FINALES

Desde su origen la ciudad de Resistencia ha sido el resultado de la interacción entre las diferentes lógicas de producción del espacio. En un comienzo la lógica del mercado en conjunto también con la lógica de la necesidad, aunque en menor medida esta última; posteriormente imperó la lógica estatal en la conformación de la ciudad, pero nuevamente en simultáneo con la lógica de la necesidad. A partir de los 90, cuando las políticas del Estado cambian y dan lugar a una vuelta del mercado, la lógica de la necesidad vuelve surgir con un cambio de dinámica. Es decir, en la historia se manifiesta que existe una relación entre las diferentes lógicas con predominio de alguna sobre otra; depende del momento político en que nos encontremos.

Desde el origen de las ocupaciones informales en la ciudad de Resistencia,

estas fueron adaptando su dinámica al contexto social, económico y político cambiante. En consecuencia, es válido decir que adoptaron nuevos mecanismos de conformación. Actualmente el mercado informal, en Resistencia como en muchas ciudades latinoamericanas, es el modo de acceso a un lote o una vivienda de aquellas familias a las que moviliza la lógica de la necesidad, sin perder de vista que la lógica del mercado impera en las relaciones que se establecen a través del mercado informal.

Por su parte, a través de las mejoras progresivas que se producen por las urbanizaciones de las villas y asentamientos mediante la dotación de servicios e infraestructura, sin regulación estatal del mercado de suelo, se contribuye a un proceso de progresivo (aunque invisibilizado) aumento del precio del suelo, lo cual se percibe en el mercado formal como informal.

CITAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro (2008). El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis:

un objeto de estudio para América Latina. *Territorios*, núm. 18-19, enero-diciembre de 2008, pp. 55-73. Universidad del Rosario, Bogotá, Colombia.

ABRAMO, Pedro (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, vol. 38, N.º 114, mayo de 2012, pp. 35-69.

BARRETO, Miguel Á. (1995). Inundaciones en el Gran Resistencia durante 1982-1983. Comportamiento del Sistema Urbano y la Renta del Suelo Durante la Crisis. *Cuaderno Urbano* N.º 1.

BAGNASCO, A. (1999). *Tracce di comunità*. Boloña: Il Mulino.

CRAVINO, M. (2006). *Las villas de la ciudad: mercado e informalidad urbana*. Buenos Aires: Universidad de General Sarmiento.

RODULFO, Ma. Beatriz (2009). Política Federal de vivienda nuevos o viejos dilemas. En Peyloubeth P. y De salvo L. (comp.) *Ciencia y Tecnología para el hábitat popular* (pp. 93-102). Articulación de políticas Intersectoriales: científico tecnológicas y de Inclusión Social. Bs. As.: Ed. Nobuko. 📖

