

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales

2017

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN



## Comisión evaluadora

### Dirección general

Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo

### Dirección ejecutiva

Secretaría de Investigación

### Comité organizador

Herminia ALÍAS  
Andrea BENÍTEZ  
Anna LANCELE  
Patricia MARIÑO

### Coordinación editorial y compilación

Secretaría de Investigación

### Diseño y diagramación

Marcelo BENÍTEZ

### Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

### Impresión

BECOM S.I. - Obligado 311 -  
Resistencia - Chaco -  
becom-si@hotmail.com

### Colaboradora

Lucrecia SELUY

### Edición

Facultad de Arquitectura y Urbanismo,  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Av. Las Heras 727 |  
Resistencia | Chaco | Argentina  
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

Teresa ALARCÓN / Jorge ALBERTO / María Teresa ALCALÁ / Abel AMBROSETTI / Guillermo ARCE / Julio ARROYO / Teresa Laura ARTIEDA / Gladys Susana BLAZICH / Walter Fernando BRITES / César BRUSCHINI / René CANESE / Rubén Osvaldo CHIAPPERO / Enrique CHIAPPINI / Mauro CHIARELLA / Susana COLAZO / Mario E. DE BÓRTOLI / Patricia DELGADO / Claudia FINKELSTEIN / María del Socorro FOIO / Pablo Martín FUSCO / Graciela Cecilia GAYETZKY de KUNA / Elcira Claudia GUILLÉN / Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ / Delia KLEES / Amalia LUCCA / Elena Silvia MAIDANA / Sonia Itatí MARIÑO / Fernando MARTÍNEZ NESPRAL / Aníbal Marcelo MIGNONE / María del Rosario MILLÁN / Daniela Beatriz MORENO / Martín MOTTA / Bruno NATALINI / Carlos NÚÑEZ / Patricia NÚÑEZ / Susana ODENA / Mariana OJEDA / María Mercedes ORAISÓN / Silvia ORMAECHEA / María Isabel ORTIZ / Jorge PINO / Nidia PIÑEYRO / Ana Rosa PRATESI / María Gabriela QUIÑÓNEZ / Liliana RAMÍREZ / María Ester RESOAGLI / Mario SABUGO / Lorena SÁNCHEZ / María del Mar SOLÍS CARNICER / Luciana SUDAR KLAPPENBACH / Luis VERA.

---

### ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos.

Impreso en BECOM S.I., Resistencia, Chaco, Argentina.  
Octubre de 2018.

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.



## OCUPACIÓN Y MERCADO INFORMAL DEL SUELO. VILLAS Y ASENTAMIENTOS DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

**CAZORLA, María V.**  
v\_cz@hotmail.com

Becaria de Iniciación. Director: Miguel A. Barreto; codirectora: M. Andrea Benítez. Lugar de trabajo IIDVi. Auxiliar de primera en la cátedra Teoría del Diseño y la Gestión Urbana.

### RESUMEN

Existen diferentes maneras de acceder a una vivienda; por un lado, tenemos el camino “formal”, el cual se compone del mercado o el Estado o la combinación de ambos. Dicho camino exige una remuneración digna y un empleo genuino y comprobable por parte de aquel que quiera acceder, por lo cual una parte de la población queda excluida. Por otro lado, la manera de acceder a una vivienda o un terreno de la población excluida de la primera vía es a través de la vía informal, ya sea por ocupación informal del suelo (asentamientos) o el mercado informal (compra o alquiler en asentamientos). De esta última forma de acceso nos ocuparemos en el presente trabajo.

### PALABRAS CLAVE

Informal; ocupación del suelo.

### OBJETIVO E HIPÓTESIS

El objetivo del presente trabajo es explicar por qué la única forma de acceder a una vivienda por parte de los que menos tienen es a través de la informalidad, basándonos en la premisa de que el sistema capitalista es el generador de esta lógica y el mismo que no la tiene en cuenta a la hora de planificar las ciudades.

### INTRODUCCIÓN

La mayoría de las ciudades de Latinoamérica se desarrollan a partir de la informalidad, urbanística e inmobiliaria, a través de diferentes lógicas de ocupación. Si bien son muchos los autores que abordan la temática desde diferentes perspectivas, como Fernández W. (2008), Jaramillo (2013), Costa (2010), etc., para este trabajo nos centramos en la clasificación que realiza Abramo (2003), por ser quien identifica de manera más clara las lógicas de ocupación del suelo. Él explica que existen tres lógicas de acción social para la ocupación del suelo urbano: la lógica del Estado, del Mercado y de la Necesidad. Según el autor, son formas en que los pobres acceden al suelo urbano.

La lógica del Estado es 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. Esta lógica toma dos formas: la de viviendas sociales, destinadas a los pobres y pauperizados, 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, con lo cual se hace inaccesible para muchas familias. En ambas formas de acceder a una vivienda adecuada a través del Estado, es este el que decide la manera y la localización.

La segunda es 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. Así, podemos encontrar 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 (2003).

La tercera es la lógica de la necesidad, según la cual existe una motivación condicionada por la pobreza, esto es, por 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 bien por un déficit de “capital político”. Así, se desarrolla un proceso de “acción colectiva” con ocupaciones urbanas de terrenos.

No obstante, Alberto (2007) estudia las formas de ocupación en el Gran Resistencia, y afirma que existen siete formas de configuración del hábitat y de uso de suelo que han contribuido a la expansión del área durante las últimas décadas: los loteos económicos, las “villas miseria”, los asentamientos u ocupaciones de tierras como producto de tomas masivas y organizadas por parte de movimientos sociales de diferente origen, los barrios de viviendas construidos por el Estado y, por último, los loteos selectivos de suelo disponible con fines residenciales, comerciales y servicios o de inversión y recreación.

En el presente trabajo nos centraremos en la lógica de la necesidad, compuesta por las villas miseria y los asentamientos, ya que entendemos

que en Argentina en general como en Resistencia, Chaco, en particular, una parte significativa del suelo urbano se ocupó según esta lógica. Las ciudades informales constituyen todavía un desafío, a pesar de los numerosos estudios realizados acerca de esta problemática, que se complejiza con el tiempo, ya que las prácticas de estos sectores son dinámicas y se van adaptando a los cambios de la sociedad y del sistema.

## DESARROLLO

Lo que Abramo denomina *lógica de la necesidad*, en Argentina está representada por lo que conocemos como *asentamientos precarios*, que son ocupaciones “informales” o “ilegales” de un terreno, que puede ser fiscal o privado, generalmente de forma masiva con una organización previa por parte de las familias o individuos que lo ocupan. Son ocupaciones “ilegales” porque no se adecuan a las normas y leyes relativas a la propiedad del suelo y a la regulación del desarrollo urbano. Esta ciudad de los pobres constituye una “ciudad ilegal” que se presenta como una ciudad segregada de la “ciudad legal”, pero cuya mano de obra, servicios y bienes baratos son fundamentales en la economía de dicha ciudad (Hardoy y David Satterthwaite en Fernández W., 2008).

En la planificación y régimen legal imperantes en la legislación civil y urbana, las acciones populares como los asentamientos no están comprendidas en los ordenamientos y planes públicos. Son ignoradas, y en los ma-

pas y planos se colocan simplemente como espacios vacíos. La pobreza urbana tiende a ser vista de un modo ambivalente: en parte es considerada peligrosa y también en cierta medida es naturalizada, dando por ello mayor importancia a su “legalidad” e inserción en el sistema capitalista. Esto profundiza la importancia de que la política se centre en la regularización de los asentamientos informales.

Una política de regularización de lo irregular o informal implica un reconocimiento de lo existente, lo cual se vuelve importante para la lucha de los pobladores. Por ello, se torna esencial también para ellos hacerlo viable dentro de las reglas convencionales de la llamada formalidad, promoviendo la integración plena de estas poblaciones en el sistema de la propiedad. Esta integración le permite al habitante del asentamiento acceder a servicios y créditos que anteriormente le estaban vedados, a través de lo cual puede mejorar su situación habitacional. El reconocimiento de que esta problemática existe implica reconocerlos como ciudadanos que tienen derecho a formar parte de la ciudad y acceder a una vivienda.

El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad. Es un derecho común antes que individual, ya que esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los



procesos de urbanización (Harvey, 2008). Los sectores populares latinoamericanos tienen imposibilitado el acceso a una “vivienda adecuada”, por no tener ingresos (considerados como “ejército industrial de reserva”) o por tener muy bajos ingresos y no poder ser “sujetos de crédito” para el sector financiero. Además las viviendas en venta o alquiler tienen un elevado precio en el mercado, producto de su oferta limitada en las “economías capitalistas dependientes”, un precio que no se encuentra regulado, por lo cual, dice Pradilla en Fernández W. (2008):

los obreros pauperizados y los componentes del ejército de reserva no tienen, en estas condiciones, otra alternativa real que caer en manos de los propietarios de inquilinatos a los cuales entregarán una parte importante de sus ingresos de subsistencia o bien, ensayarán la aventura, muchas veces arriesgando su vida, de la ocupación de terrenos baldíos; allí autoconstruirán su vivienda, también antihigiénica, insalubre, insegura y hacinada, que será a la vez símbolo de sus condiciones de explotación por el capital.

Los sectores populares o pauperizados, como los denominan algunos autores, son como dice Pradilla “el ejército industrial de reserva” que posee el sistema capitalista, a fin de recordarles a los que pertenecen a la ciudad “legal” o “formal” que pueden ser parte de ese “ejército de reserva” si no cumplen con lo que les demanda el sistema. Este sistema en el cual

vivimos y del cual somos parte genera este ejército de reserva y a la vez no los tiene en cuenta en la planificación de sus ciudades.

Desde sus inicios, las ciudades han surgido mediante concentraciones geográficas y sociales de un producto excedente. La urbanización siempre ha sido, por lo tanto, un fenómeno de clase, ya que los excedentes son extraídos de algún sitio y de alguien, mientras que el control sobre su utilización habitualmente radica en pocas manos. Esta situación general persiste bajo el capitalismo (Harvey, 2008).

En relación con la situación de Argentina, las primeras villas de emergencia se producen aproximadamente en los 50, como resultado del proceso de urbanización alentado por la sustitución de importaciones y el impulso industrializador del primer peronismo. En general se trataba de pobladas de migrantes internos, la mayoría provenientes de zonas rurales en busca de nuevas oportunidades en las fábricas de las ciudades. La villa funcionaba, en el imaginario colectivo, como la escala hacia un lugar mejor. Por ese entonces existía suelo urbano disponible al cual era posible acceder, y luego a través del esfuerzo propio de las familias construirse una vivienda, o lo que se denomina autoconstrucción.

En la fase de industrialización sustitutiva mejoró el acceso al suelo urbano de las clases medias y baja, relacionado con la posibilidad de compra de lotes en cuotas, por lo

general ayudada por condiciones ambientales y físicas (de la extensa pampa) que facilitaban su ocupación y el acceso a los recursos esenciales (como el agua). No obstante, como dice Fernández W. (2014), a partir la dictadura, el neoliberalismo y la crisis, el acceso al suelo urbano se agravó para los sectores populares, como consecuencia de las políticas promercados, con lo cual empezó la elevación del precio del suelo urbano. Estas villas miserias que constituían un paso hacia el sueño de la vivienda propia se hicieron indefinidas, y se modificó con el tiempo la forma en que se realizaban estas ocupaciones. A partir de la década de los 80 y 90 comenzó a surgir un nuevo fenómeno: los asentamientos, que a diferencia de las villas miserias eran una ocupación organizada de tierras, con trazados urbanos regulares y planificados, es decir, en forma de cuadrícula, que por lo general son decididas y organizadas colectivamente con una estrategia previa, organización que no solo se daba en el momento del inicio de la ocupación, sino posteriormente para la obtención de servicios e infraestructura y la regularización domínial.

Como afirma Edesio Fernandez en Fernández W. (2008), a la posesión del suelo se le otorga gran importancia en América Latina porque históricamente al combinarse mercados de capital débiles, economías de alta inflación y sistemas de seguridad social deficientes, el suelo urbano es el principal mecanismo de capitalización. Por eso, en torno a su posesión ha

existido una cultura de especulación, de patrimonialismo y de clientelismo político. Este proceso, además de promover la ilegalidad urbana, influye profundamente en las condiciones de acceso al suelo urbano y la vivienda, y en la distribución espacial de equipamientos y servicios públicos. El acceso y permanencia en la ciudad, por lo tanto, en la economía urbana se da a través de los mercados informales del suelo, a partir de la restricción creciente de los mercados formales, ya sea por elevación constante del precio del suelo o por los requisitos legales.

Los asentamientos originados en la última década son producto en muchos casos del mercado informal del suelo. Es decir, algunos individuos ocupan el terreno, lo lotean y lo venden a familias que lo necesitan, poniéndoles un precio accesible en comparación con el mercado formal y sin pedir requisitos, precio que aumenta si este tiene algún papel que acredita propiedad legal o en tramitación. Fernández W. (2014) explica que en esta etapa caracterizada como “neodesarrollista”, que está signada por la no alineación automática con los mercados y poderes internacionales, se va a producir una redistribución de la riqueza basada en el reconocimiento de un conjunto de derechos sociales para los sectores populares y medios. Sin embargo, con el *boom* de la construcción y la inversión inmobiliaria se genera una gran demanda de suelo urbano, lo cual origina un fuerte impacto en los procesos habitacionales de los sectores populares, ya sea

porque repercute en el aumento de la demanda de alquiler en el mercado informal o en los loteos “fraudulentos” que se dan en la periferia o en los asentamientos.

Para que la vivienda no se transforme en un negocio (bueno o malo), Nahoum (2014) afirma que no debe ingresar en el mercado, para lo cual proponen la propiedad colectiva como mecanismo para que la gente tenga derechos, pero que esos derechos no terminen siendo usados para hacer negocio. Sin embargo, también menciona la tesis de Hernando de Soto en la cual se basan la mayoría de las políticas habitacionales:

la propiedad, al otorgar las garantías para acceder a los créditos, abre a todos: pobres y ricos, gentes de cualquier sexo y de todas las etnias y diversidades posibles, el camino a la prosperidad. Y para ello es imprescindible la propiedad. Propiedad sería igual a prosperidad.

No es que los pobres no tengan bienes, sino que (...) se trata de una posesión defectuosa: las casas de los pobres están construidas sobre lotes con derechos de propiedad inadecuadamente definidos, sus empresas no están constituidas con obligaciones claras y sus industrias se ocultan donde los financistas e inversionistas no pueden verlas. Sin derechos adecuadamente documentados, estas posesiones resultan activos difíciles de convertir en capital, no pueden ser comercializados fuera de los estrechos círculos locales donde la gente se tiene confianza

mutua, no sirven como garantía para un préstamo ni como participación en una inversión. Hernando de Soto en Fernández W. (2008)

Desde el punto de vista del mercado, lo más adecuado es la propiedad privada, ya que con ella se puede acceder a los créditos que brindan los sistemas financieros para mejorar la situación habitacional. No obstante, Nahoum (2014) afirma que los bancos, que dan los créditos, dan dinero a los que poseen un capital económico, con lo cual por más que el pobre tenga la propiedad de su vivienda o lote, no cumple con los otros requisitos para acceder a esto. Sin embargo, no es esto lo que más importa acerca de la obtención de la propiedad privada, sino la seguridad de su tenencia, el hecho de que nadie podrá desalojarlos de sus viviendas.

### **Mercado informal en la ciudad de Resistencia**

La ciudad de Resistencia, capital de la provincia del Chaco, no se encuentra exenta de la utilización del mercado informal del suelo como de la lógica de la necesidad para el acceso de su población a una vivienda o un terreno. De acuerdo con los datos presentados por Barreto (2013), en el Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR) el acceso de los sectores con ingresos medios altos y altos a través del mercado formal representa un 10 a 15 % de la población, sin contar el alquiler, a través de programas habitacionales representa un 35 a 40 %.



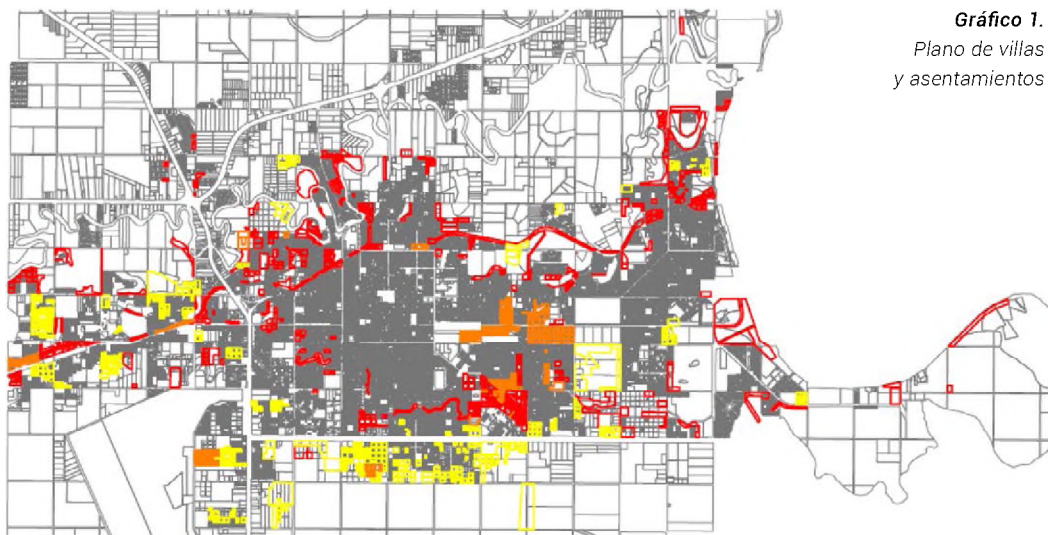
El mercado formal del suelo es poco transparente en relación con el precio tanto de los terrenos como de las viviendas; no se sabe a ciencia cierta en qué se basan los precios o con qué se relaciona, además de que no existe una base a la cual acceder. Por otra parte, la oferta de suelo urbanizado es escasa, a pesar de que existe suelo vacante en el área próxima a nexos de infraestructura, y los precios son muy altos en relación con los ingresos de la población, y no ofrecen financiamientos, con lo cual son pocos los que pueden acceder de esta manera a una vivienda o un terreno.

Por otro lado, los sectores de ingresos bajos solo pueden acceder a la

“vivienda propia” a través de ocupaciones informales, lo que representa un 25 a 30 % de la población, y a través del mercado informal del suelo, es decir, compra de mejoras o lotes sin títulos de propiedad, lo que representa un 10 a 15 % de la población. Actualmente existen cerca de 210 villas o asentamientos en el AMGR, que ocupan una superficie de 1190 ha. aproximadamente.

Como se puede observar en la imagen, es un gran porcentaje del AMGR el que se encuentra ocupado por villas, asentamientos y villas con intervenciones, que se encuentran por fuera de la zona céntrica y se fueron ubicando en zonas cada vez más ale-

jadas. Las villas y asentamientos son ocupaciones informales que poseen diferentes características. Cravino, Del Río, Duarte (2010) caracterizan a estas dos formas de ocupación y sostienen que las “villas miseria” o de “emergencia” pueden definirse como ocupaciones irregulares de tierra urbana vacante que producen tramas urbanas muy irregulares, organizadas a partir de intrincados pasillos, que responden a la suma de prácticas individuales y diferidas en el tiempo, a diferencia de otras ocupaciones, y poseen una alta densidad poblacional con viviendas que tienen diferentes grados de precariedad. Cravino (2008) plantea que el origen de las villas puede remitirse a una falta de



**Gráfico 1.**  
Plano de villas  
y asentamientos

Fuente: elaboración Cazorla, Puntel sobre la base de imágenes satelitales y datos proporcionados por el IPDUV, en el marco del PI 12SC01, Cuantificación y tipificación de Áreas Urbanas Deficitarias Críticas para la intervención integral del hábitat social del Gran Resistencia. Director: Dr. Miguel A. Barreto

la política de vivienda y la lógica del mercado que esta tiene, que coloca barreras económicas a la entrada para que los sectores de escasos recursos no puedan comprar tanto suelo urbano como vivienda en la ciudad.

Los asentamientos, en cambio, se distinguen porque sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, semejando el amanzanamiento habitual de los loteos comercializados en el mercado de tierras, es decir, en forma de cuadrícula; por lo general, son decididas y organizadas colectivamente con una estrategia previa. Habitualmente se trataba de terrenos que antiguamente eran basurales, pajonales o inundables. Debido a que la ocupación de la tierra implica vivir allí, sus viviendas presentan una evolución desde simples “taperas” a construcciones firmes, dependiendo sus características de la capacidad y recursos de quienes habitan.

Si bien ambas son formas de ocupación que responden a una lógica diferente de la formal, y son utilizadas como modo de producción de su hábitat por los sectores más vulnerables social y económicamente de la ciudad, presentan características diferentes. Benítez (2002) sostiene que las formas de ocupación resultantes en “villas miseria”, como históricamente se conocen, se han actualizado a lo que hoy denominamos “asentamientos”. En las ocupaciones producidas más recientemente, se pretende seguir una lógica de parcela demarca-

da con un trazado regular, aunque rudimentariamente, como si se tratara de un barrio planificado, en un intento explícito de alejarse de la tradicional imagen de la “villa miseria”. Es decir, lo que en principio se denominó villas evolucionó en lo que hoy conocemos como asentamientos, de forma que presenta características diferentes, que no se refieren solo a lo físico, sino también a aspectos sociales.

Las principales villas miseria históricas del AMGR se conformaron en las décadas de los 60 y 70. A través de la ocupación progresiva de las vías del desactivado Ferrocarril Santa Fe, que dio origen a una sucesión de villas serpenteantes que atraviesan el área metropolitana, desde el municipio de Fontana, pasando por Resistencia, hasta la zona portuaria de Barranqueiras (Coccató, 2006), como se puede observar en el gráfico 1.

Las inundaciones a las que se vio sometida el Área Metropolitana también han tenido relevancia en el proceso de ocupación informal del suelo. En particular la gran inundación de 1982-83 generó una importante expulsión y movilidad de población desde zonas periféricas bajas de la ciudad hacia suelos más aptos sin infraestructuras, que dio origen a varias villas importantes de la ciudad, como Vargas II, J. B. Alberdi, Nazaret y San Valentín (Barreto, 1993). Hasta inicios de los años 90, numerosas villas se desarrollaron gradualmente a través de la ocupación de tierras no aptas para la urbanización, como

los bordes de lagunas y ríos, lo cual conforma una característica de este tipo de ocupación. La ocupación de varios tramos de la cuenca del riacho Arazá, cuyo cauce fue modificado por la urbanización, dio origen a otra serie de villas lineales que atraviesan el suroeste del AMGR.

En los asentamientos que surgieron entre los 80 y 90, la forma de ocupación presentó grandes cambios. En el momento de la instalación se efectuaba la subdivisión de las parcelas, buscando un trazado regular y dejando los espacios para la apertura de las calles que las comunicaran. Los lotes trataron de respetar las medidas establecidas de acuerdo con la norma municipal, y lograron mantener cierto orden en la distribución parcelaria. Asimismo, la organización de los ocupantes sirvió para afrontar e impedir el desalojo impulsado por los propietarios de los terrenos, obtener beneficios para el asentamiento (chapas, agua, etc.) y lograr la ley de expropiación del terreno ocupado y con ello la posterior regularización dominial y consolidación del asentamiento. Esta estrategia de apropiación es llevada a cabo hoy en día por grupos que tienen mayor organización previa, formados con ese fin. Además, a diferencia de las ocupaciones pasadas, se realiza una toma masiva de los terrenos, con numerosas familias (inicialmente en un número inferior a cuarenta) que se instalan y construyen casillas de chapas de cartón o material de desecho, mezclado con maderas o troncos (Mignone, 2015).



## EJEMPLOS DE OPERACIONES DE MERCADO INFORMAL



Cabe aclarar aquí que en los últimos años no todos los asentamientos se forman por la lógica de la necesidad, o bien no es por la necesidad de una vivienda. Actualmente existen asentamientos que son ocupados tanto por familias en situación de vulnerabilidad como por individuos que buscan sacar un rédito económico a través de la venta de los lotes a familias que necesitan de una vivienda. Esa venta de lotes o de mejoras (viviendas precarias) se da a través del mercado informal, con la utilización de un boleto de compra y venta. Al tratarse de terrenos sin títulos es un riesgo para quienes compran, ya que no tienen la seguridad de la tenencia e invierten una suma importante de dinero.

Sin embargo, como afirma Barreto (2013), según el censo entre 2001 y 2010 se redujo en un 24 % el porcentaje de viviendas irrecuperables (ranchos y casillas), ya sea por el incremento de soluciones de programas de vivienda, como por mayor capacidad económica de los sectores de bajos recursos. Es decir que existe una mayor capacidad constructiva en las poblaciones de bajos ingresos, el problema es la dificultad del acceso al suelo, a partir de la restricción creciente de los mercados formales, ya sea por elevación constante del precio del suelo o por los requisitos legales, la economía urbana se termina dando a través de los mercados informales del suelo, como se planteó en el desarrollo del trabajo.

Los ejemplos son capturas de pantalla que demuestran cómo se realizan las transacciones en el mercado informal, en este caso a través de las redes sociales en grupo de compra y venta en Resistencia, como de páginas de ventas como por ejemplo *olx.com.ar*. Sobre la base de la muestra, nos podríamos preguntar si lo que afirma Nahoum en el desarrollo del trabajo acerca de la importancia de que las viviendas de los sectores más vulnerables no ingresen en el mercado es relevante en realidad, existiendo un mercado informal al cual acuden para realizar un negocio.

## CONCLUSIÓN

En un sistema capitalista, que genera sectores excluidos, se torna muy difícil imaginarse una ciudad sin asentamientos precarios, ya que —como se explicó a lo largo del trabajo— el sistema genera “ejércitos de reserva” que no poseen capital suficiente para acceder a la compra de un lote o a un crédito, con lo cual no tienen otra alternativa que caer en los inquilinatos. Como consecuencia, pierden parte de su capital de subsistencia, o deben arriesgarse a tomar un terreno o comprarlo informalmente por menor valor que en el mercado formal. Son los pobres, marginados o no privilegiados quienes sufren primero y en mayor medida las consecuencias del capitalismo, como explica Harvey.

Durante la época de sustitución de importaciones en la Argentina, el suelo urbano se tornó accesible para los sectores populares, situación que

cambió a partir de la dictadura y posterior política neoliberal, debido a la inclinación al mercado y a las políticas más elitistas, que elevaron los precios del suelo y los hicieron inaccesibles para las clases medias y bajas. A partir del cambio de políticas que se dio en 2003 del modelo neoliberal al neodesarrollista, se conquistaron muchos derechos de suma importancia para estos sectores. No obstante, el crecimiento del poder adquisitivo trajo aparejado un *boom* constructor e inmobiliario, con lo cual la demanda del suelo urbano aumentó, y con ello también su precio. Esto, debido a la falta de una regulación del precio del suelo urbano, lo tornó inaccesible para estos sectores.

En Resistencia la situación fue la misma que en el resto del país, a partir del modelo neodesarrollista que surge a partir de 2003 los indicadores mejoraron, la pobreza disminuyó, mejoraron los ingresos de las clases medias y existió un crecimiento económico sostenido y una mayor capacidad económica de los sectores de bajos recursos, que se observaba en la capacidad constructiva de estos. Sin embargo, el acceso al suelo siguió y sigue siendo un gran obstáculo para mejorar la ciudad.

En la Argentina hace falta abrir un debate acerca de la problemática del precio del suelo y su regulación, ya que esto abre la posibilidad de la especulación del mercado, al igual que definir si es mejor la propiedad privada con lo que trae aparejado o

resulta una mejor opción la propiedad colectiva. Actualmente el modelo político del país pasó del modelo neodesarrollista a un modelo liberal, con lo cual algunos derechos conquistados para los sectores populares se vieron afectados, y el debate acerca del precio del suelo se hace cada vez más difícil, con políticas tendientes al mercado nuevamente. No obstante, es un problema que debe visibilizarse y abrirse a debate.

## BIBLIOGRAFÍA

- ABRAMO, Pedro** (2003). “La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal”. Publicado en la revista *Ciudad y Territorios: Estudios territoriales*, Vol. XXXV, n. 136-137, verano-otoño 2003, Ministerio de Fomento, España.
- ALBERTO, Jorge Alfredo, ALBERTO, Juan Antonio** (2007). “Procesos de ocupación formal e informal del suelo con fines urbanos del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), República Argentina”. *Revista Geográfica*. No. 142 (julio-diciembre de 2007). <http://www.jstor.org/stable/40996750>.
- BARRETO, Miguel** (1993). “Inundaciones en el Gran Resistencia. Comportamiento del sistema urbano y la renta del suelo durante la crisis”. *Cuaderno de la cátedra de Sociología Urbana N.º 7*. Edición Facultad de Arquitectura y Urbanismo y Secretaría General de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional del Nordeste, Resistencia.
- BARRETO, Miguel** (2013). “Primera Jornada Debate. El suelo urbano en



Resistencia y su área metropolitana. Problemas y alternativas de solución". Realizada el 27 de marzo de 2013. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNNE. Resistencia, Chaco. Recuperado de [http://arq.unne.edu.ar/boletin/descargas/boletin1/Tra\\_jornada.pdf](http://arq.unne.edu.ar/boletin/descargas/boletin1/Tra_jornada.pdf).

**BENÍTEZ, M. A.** (2002). "Movimientos sociales y expansión urbana: las ocupaciones de tierra en la ciudad de Resistencia (Arg.)". *Cuaderno Urbano* núm. 3, noviembre 2002. Ed. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste. Resistencia, Chaco, Argentina.

**COCCATO, Marcelo** (2006). "Dinámicas de transformación urbana: vacíos estructurantes y asentamientos informales en el Gran Resistencia". *Actas de la Reunión de Comunicaciones Científicas y Tecnológicas, SGCyT, UNNE* [En línea], [Consulta: 18 de agosto de 2015].

**CRAVINO, Ma. Cristina; DEL RÍO, Juan Pablo y DUARTE, Juan Ignacio** (2010). "Los barrios informales del área Metropolitana de Buenos Aires. Evolución y crecimiento en las últimas décadas. Ciudad y Territorio". *Estudios territoriales*, núm. 163.

**CRAVINO, M. C.** (2008) *Vivir en la villa. Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*. Ed. Universidad General Sarmiento. Los Polvorines, Buenos Aires, Argentina.

**FERNÁNDEZ WAGNER, R.** (2008) "Los asentamientos informales como cuestión. Revisión de algunos debates". Capítulo 1 en: Cravino María Cristina (Org.) *Los mil barrios (in)formales. Aportes para la construcción de un*

*observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires*. Ediciones UNGS, Los Polvorines.

**FERNÁNDEZ WAGNER, R.** (2014). "La construcción social de la propiedad privada en la evolución histórica reciente del país y la región". En *La vivienda, entre el derecho y la mercancía las formas de propiedad en América Latina*. Ediciones Trilce. Montevideo, Uruguay.

**HARVEY, David** (2008). "El derecho a la ciudad". *New Left-Review*- Artículos.

**MIGNONE, Aníbal** (2015). "Caracterización socio-geográfica de los asentamientos informales en el aglomerado gran resistencia". *Revista Geográfica Digital*. IGUNNE. Año 12. N.º 24. Julio-diciembre de 2015. Resistencia, Chaco.

**NAHOUM, Benjamín** (2014). "Una, dos, muchas formas de tenencia segura". En *La vivienda, entre el derecho y la mercancía las formas de propiedad en América Latina*. Ediciones Trilce. Montevideo, Uruguay.