

### **III Seminario Internacional**

**La ciudad latinoamericana entre Globalización, Neoliberalismo y Adjetivaciones:**

**Lecturas críticas**

Querétaro, México, 5 a 7 de octubre 2016

**Tema 3- Los procesos de mercantilización de los servicios urbanos.**

**Pedro Pírez, CONICET y Universidad de Buenos Aires –Responsable- ([ptpirez@gmail.com](mailto:ptpirez@gmail.com)), Alberto Lovera, Universidad Central de Venezuela, Venezuela. ([alberto.lovera@gmail.com](mailto:alberto.lovera@gmail.com)), Luis Mauricio Cuervo, CEPAL, Santiago de Chile. ([mauricio.cuervo@cepal.org](mailto:mauricio.cuervo@cepal.org))**

**\* Autoras:**

María Carla Rodríguez ([trebol1968@gmail.com](mailto:trebol1968@gmail.com))

María Florencia Rodríguez ([mafloro@hotmail.com](mailto:mafloro@hotmail.com))

María Cecilia Zapata ([ceciliazapata@gmail.com](mailto:ceciliazapata@gmail.com))

**\* Identificación institucional:**

Área de Estudios Urbanos. Instituto de Investigaciones Gino Germani. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Argentina.

# **Procesos recientes de mercantilización del suelo público bajo la expansión de la inquilinización informal en villas de la Ciudad de Buenos Aires – Argentina (2003-2015).**

## **INTRODUCCIÓN**

Desde mediados de los '70, las ciudades –y en especial las latinoamericanas- se convirtieron en espacios predilectos para el despliegue del negocio y la especulación financiera, mediante un proceso de mercantilización extendida de los bienes y servicios necesarios para la reproducción de la vida (Harvey, 2004; 2010; Pradilla Cobos, 2010; Amín, 2003).

En este escenario, las villas<sup>1</sup> con su persistencia y expansión en la Ciudad de Buenos Aires, constituyeron, una forma de integración precaria de los sectores populares en los márgenes de la centralidad urbana que se reconfiguró bajo las modalidades del “neoliberalismo realmente existente” (Theodore, Peck, & Brenner, 2009).

La ponencia que aquí se presenta tiene por objetivo abordar la dinámica que asume el proceso de inquilinización informal en CABA durante los últimos años (2003-2015), desde una perspectiva que problematiza el fenómeno como parte de los procesos de mercantilización generalizada de bienes y/o servicios propios del neoliberalismo, en este caso, consolidando la privatización del suelo público a través de la expansión de transacciones mercantiles informales bajo la forma de alquiler que, de paso, naturalizan la apropiación privada y el carácter mercantil del suelo.

---

<sup>1</sup> Entendemos por “villas” a urbanizaciones autoproducidas a partir de ocupaciones de tierra urbana vacante, y que en su conformación presentan algunas particularidades: cuentan con una trama urbana irregular (rompen con la estructura amanzanada del resto de la ciudad y se estructuran en intrínsecos pasillos), por lo general se ubican en áreas con buena localización (en términos de acceso a centros de producción y consumo), en su mayoría sobre tierras fiscales; se constituyen a partir de prácticas individuales y diferidas en el tiempo (a diferencia de los asentamientos del conurbano de la Ciudad de Buenos Aires que se conciben de manera planificada, en una sola vez y como práctica colectiva), poseen alta densidad poblacional, y por lo general sus pobladores poseen bajo nivel educativo y alto nivel de precarización laboral (Cravino, 2006, págs. 36-37).

El presente trabajo se estructura en cuatro partes. En primer lugar, se abordan las dinámicas y transformaciones de las ciudades en el marco de los procesos de mercantilización de acceso al suelo y la vivienda habilitados por el neoliberalismo. Posteriormente, se analiza el crecimiento socio-demográfico de las villas de los últimos años y en particular, su relación con la expansión del mercado de alquiler informal<sup>2</sup>. En tercer lugar, se caracteriza el perfil que asume la red de actores sociales que intervienen, tomando en cuenta a los inquilinos y oferentes de piezas en la villa, a la vez que se describen las modalidades que adopta la práctica cotidiana del alquiler (arreglos económicos, precios del “contrato”). Por último, se interpreta el proceso desde el abordaje teórico de los conceptos de mercantilización/des-mercantilización de bienes y servicios urbanos, recuperando algunas corrientes teóricas que reflexionan sobre la temática a escala regional. Y finalmente se presentan algunas conclusiones.

En este marco se trabajó con datos de fuente primaria de elaboración propia<sup>3</sup>, a través de una encuesta de 304 casos -en las villas 31 y 31 bis, 3, 20, 21-24 y Rodrigo Bueno (todas localizadas en las comunas 1, 4 y 8 de la Ciudad de Buenos Aires)<sup>4</sup>- y 12 entrevistas en profundidad, a referentes villeros y especialistas de la temática. Asimismo se recurrió a fuentes secundarias como datos censales, informes técnicos y de auditorías, estudios producidos por la academia, artículos periodísticos, entre otros.

---

<sup>2</sup> Vale aclarar que el mercado es uno sólo. Aquí se toman las categorías analíticas “mercado formal” y “mercado informal” con el objetivo de dar cuenta de sus diversas dinámicas de funcionamiento.

<sup>3</sup> Realizada por las autoras en el marco de una investigación para el Consejo Económico y Social de la CABA (CEyS) bajo encomienda de la Central de Trabajadores de la Argentina-Capital Federal, cuyo campo fue ejecutado entre mayo y setiembre de 2015.

<sup>4</sup> Las 304 encuestas realizadas se distribuyeron de la siguiente manera: villas 31 y 31 bis (79 casos), Rodrigo Bueno (25 casos), 21-24 (100 casos), 20 (75 casos), y 3 (25 casos). El criterio de selección de las villas respondió a la localización de las mismas en las comunas 1, 4, y 8, caracterizadas por concentrar los mayores niveles de pobreza y criticidad habitacional, en un marco donde la población -en estas modalidades de hábitat popular- ha ido en aumento (CEyS, 2013). Si bien no se pretendió realizar un análisis en base a una muestra estadísticamente representativa, la cuota de encuestas realizadas por caso seleccionado sobre la base de muestreo teórico, permite perfilar tendencias sobre las condiciones de alquiler.

## **CIUDAD NEOLIBERAL, CIUDAD MERCANTILIZADA... CIUDAD PARA POCOS**

Desde algunas corrientes de la sociología urbana (Herzer & Pérez, 1994; Rodríguez, 2005; Abramo, 2003) se plantea que existen distintas lógicas de producción de servicios urbanos para acceder, habitar y (re)producir la ciudad contemporánea –principalmente latinoamericana-: la lógica del mercado (orientada a la obtención de ganancia), la lógica del Estado (orientada por una racionalidad política o pública), y la lógica de la necesidad (orientada a la producción de un servicio urbano por fuera -o parcialmente al menos- de las relaciones mercantiles). La apropiación del espacio urbano y de las externalidades que allí se concentran resulta de la interacción compleja y contradictoria de estas diferentes lógicas impulsadas por actores sociales con intereses en pugna; de modo que las condiciones de apropiación y disfrute de la ciudad son social y políticamente producidas (Rodríguez & otros, 2007; Clichevsky, Herzer & otros, 1990).

Ahora bien, desde mediados de la década del '70, grandes ciudades se convirtieron en lugares idóneos para el despliegue de transformaciones<sup>5</sup> por las cuales las ciudades pasaron a convertirse en objeto de negocio y especulación, en el marco de un extendido proceso de mercantilización de los bienes y servicios necesarios para la reproducción de vida. Esta lógica mercantil fue priorizada por sobre las demás. La implantación del neoliberalismo dejó expuesta a las poblaciones de manera desigual a los efectos del desempleo, la degradación de los niveles de vida, la pérdida de recursos, así como de opciones y de calidades ambientales, al tiempo que *“concentr[ó] la riqueza y el poder y más oportunidades políticas y económicas en unas cuantas localizaciones selectivas y dentro de unos cuantos estratos restringidos de población”* (Harvey, 2003, pág. 102). De modo que la

---

<sup>5</sup> Fueron varios los autores que marcaron una distinción tajante entre ciudad moderna y la actual: Amendola (2000); Ascher (2004); Bauman (2005) (2002); Castells (2000); Donzelot (2004); Harvey (2004) (2007); Mongin (2006) y Sassen (1997) (2002), Theodore, Peck y Brenner (2009) -entre otros-. En su afán por describir a las ciudades actuales, estos investigadores la definieron como: ciudad posmoderna, global, informacional, neoliberal, pos-ciudad o pos-metrópolis, metápolis, exópolis, pos-urbana y sobre-moderna (Lacarrieu, 2000). Más allá de las diferencias que existen entre estas definiciones, todas marcaron el pasaje desde un tipo urbano propio del ciclo moderno/industrial/fordista hacia un modelo más complejo e inédito (el actual).

nueva ciudad neoliberal no sólo es escenario de reestructuración, sino que al mismo tiempo -y sobre todo- se convirtió en medio privilegiado de producción activa de desigualdad, en donde la producción social del hábitat (guiada por la lógica de la necesidad) se mantuvo como alternativa para los sectores populares<sup>6</sup>. En una sociedad de mercado, las características de empleo e ingreso de los trabajadores juegan un papel preponderante en la definición de las posibilidades de “consumo mercantilizado” (Topalov, 1979) en el acceso a servicios urbanos.

En la Ciudad de Buenos Aires, el precio promedio del m<sup>2</sup> de departamentos en venta experimentó una suba promedio de 359,5% entre 2002 y 2014 (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2015); misma tendencia que se arrastró hacia la dinámica de precios del alquiler formal. Sin embargo, el aumento del valor del suelo en los años analizados no estuvo acompañado de un incremento equivalente de los ingresos ni mejoramiento de la condición laboral de los trabajadores. La relación entre el valor del m<sup>2</sup> y la evolución del ingreso medio de los primeros deciles revela una situación muy desfavorable, pues un trabajador de un hogar del decil más pobre necesita más de 5 ingresos para acceder a 1 m<sup>2</sup> de propiedad. Asimismo, más de una cuarta parte de los trabajadores asalariados de la CABA no cuentan con trabajo registrado, situación de precarización e informalidad que impide el acceso a los servicios urbanos necesarios para la reproducción de la vida.

Según Esping-Andersen (1993), el proceso de mercantilización supone el debilitamiento –y en algunos casos la desaparición- del derecho al acceso a bienes que requiere la población. La reproducción de vida queda supeditada, de este modo, a la capacidad de pago, que a su vez depende de la inserción del trabajador en las relaciones salariales, única fuente de recursos monetario.

---

<sup>6</sup> Entendemos por “sectores populares” a capas de población que viven de su capacidad de trabajo bajo arreglos crecientemente informales que se combinan, para la reproducción de sus vidas, con transferencias que reciben del aparato estatal.

En mercados de trabajo caracterizados por inserciones limitadas, en gran medida precarizadas y mal remuneradas, una parte importante de la población no obtiene las sumas de dinero necesarias para acceder a los bienes urbanos, por lo que, orientados por una lógica de necesidad, producen social y directamente su hábitat (Pírez, s/f). La toma de tierras y la consolidación de villas y asentamientos es un proceso social -no estatal- de producción de origen no mercantil de la provisión de bienes urbanos necesarios para la vida<sup>7</sup>. Sin embargo sobre el desarrollo y expansión de esta producción, se sentaron las bases para la configuración progresiva de un mercado de compra-venta y /o alquiler de inmuebles en las villas, bajo prácticas y arreglos informales. Pues no son procesos mercantiles de producción urbana como los desplegados en el mercado formal, pero tampoco son actividades excluidas de la búsqueda de una ganancia. De este modo el proceso conduce progresivamente a la privatización del suelo público y a su incorporación en la dinámica mercantil, proceso para el cual resulta decisiva la actuación del Estado y la definición de sus políticas en la temática, por acción y omisión.

### **VILLAS EN CONSTANTE CRECIMIENTO... LA INFORMALIDAD**

En el marco de procesos des-mercantilizados de acceso a la vivienda, surgieron las villas a partir de la década del '30 como una alternativa de ingreso a la ciudad y a las oportunidades asociadas a la localización de estas tipologías de hábitat (Kaztman, 1999). El mayor pico poblacional se evidenció en el año 1976, con 213.823 habitantes, cifra que se redujo sustantivamente en los años siguientes con la implementación del plan de erradicación impulsados por la última dictadura militar, cuya población hacia 1980 mermó a sólo 37.010 personas (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013). Es a partir de los años '80 que las villas y asentamientos de la ciudad volvieron a repoblarse de manera

---

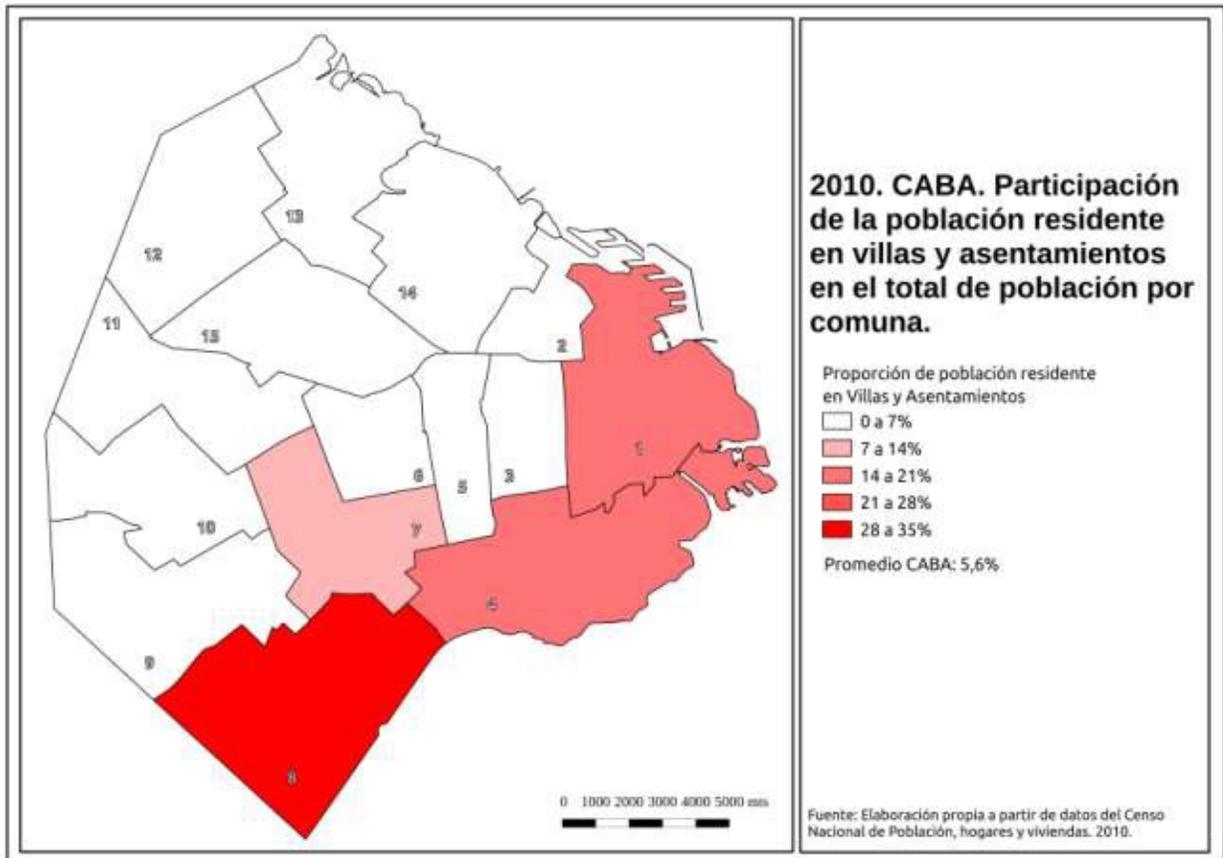
<sup>7</sup> Esto no quiere decir que procesos organizados por fuera de la lógica de ganancia no esté excluido de "interferencias" capitalistas, pues los habitantes de villas y asentamientos suelen adquirir materiales de construcción para sus viviendas e incluso acceso mediante compra de suelo a urbanizadores ilegales (sin documentación de propiedad o urbanización).

constante hasta la actualidad (en el marco de un proceso de des-mercantilización del acceso al suelo y a la vivienda en la ciudad), generando cambios en su morfología y en sus formas de acceso. A partir de mediados de la década del 90, comenzó a manifestarse un proceso de densificación en las villas tradicionales que, a causa del agotamiento de los predios vacantes y su expansión en horizontal, tendió a dinamizarse un crecimiento en vertical que se desarrolló acompañado de mecanismos mercantiles informales de compra-venta de viviendas y alquiler de piezas/habitación (Cravino, 2006; 2009; Rodríguez M. F., 2012). Consideradas en un primer momento lugar “de paso” y “de emergencia” para sus residentes (Oszlak, 1991), a través de los años, las villas se convirtieron en un lugar de permanencia, siendo para amplios sectores la única alternativa posible donde vivir (Rodríguez M. F., 2015).

Los datos actuales dan cuenta de esta tendencia pues, de acuerdo al censo 2010, en la última década la población en villas creció un 52.3% (de 107.422 habitantes en 2001 a 163.587 personas en el año 2010), en su mayoría localizadas en la zona sur de la Ciudad. Según Cravino et al. (2008, pág. 10), la superficie total de la CABA hacia el año 2006 era de 20.300 hectáreas, de las cuales 1.46% del territorio está ocupado por villas. Sólo las de la zona sur de la ciudad concentran 134.735 personas, ocupando una superficie de 2.235.000 m<sup>2</sup>. La contracara de esta concentración en la zona sur, se verifica en la zona norte unas 28.852 personas en una superficie de 362.000 m<sup>2</sup>. Es decir, mientras en la zona sur de la ciudad hay un 366% más de población en villas y asentamientos que en la zona norte, hay también una superficie por metro cuadrado de 517% más en el norte que en sur. El mayor porcentaje de la población villera se concentra en la Comuna 8 con el 37,2% (60.802 habitantes), le sigue la Comuna 4 con el 22% (34.557 habitantes), posteriormente la Comuna 1 con el 17,3% (28.287 habitantes), y la Comuna 7 con el 16,2% (26.455 habitantes). Sin embargo, en la comuna 1 se encuentra una de las villas más pobladas y

emblemáticas de la ciudad (villa 31 y 31 bis) y en las comunas 2 y 15 varios asentamientos (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013).

Mapa 1: Proporción de población en villas y asentamientos en el total de la población por comuna. CABA.



Fuente: Elaboración propia en CEyS (2013).

Interesa señalar que con anterioridad al golpe militar de 1976 este tipo de urbanización existía en barrios como Palermo y Colegiales, sin embargo con la recuperación democrática (luego de la política dictatorial de erradicación llevada adelante) no volvieron a conformarse en esos lugares. El proceso de repoblamiento de las villas implicó una concentración de la población villera, con densidades similares a las previas al golpe de estado, pero en una

superficie territorial menor, generando un proceso de sobre-utilización del suelo en las villas que se expresó, por un lado, en su crecimiento en altura, y por otro, mediante el surgimiento del mercado de alquiler informal de piezas.

El proceso de expansión del mercado de alquiler en villas, registra dos factores que se estima presionaron estructuralmente (Bourdieu, 1997) a su surgimiento, consolidación y proliferación<sup>8</sup>. El primero de ellos es que un tercio del ingreso total de un trabajador se destina al pago de un alquiler, situación que imposibilita el ahorro o el acceso a un crédito con una cuota mensual<sup>9</sup> y en muchos casos –incluso- impide el acceso a un alquiler formal. Este escenario se complejiza si se tiene en cuenta que más del 25% de los trabajadores de la ciudad no se encuentran registrados y reciben ingresos significativamente menores que un trabajador formal que desempeña la misma actividad. El segundo factor es que en los últimos años se verificó un recrudescimiento de las condiciones necesarias para cumplimentar contratos formales de locación<sup>10</sup> –impulsado por una fuerte especulación inmobiliaria-, en donde los hogares de menores recursos debieron recurrir a mercados alternativos de alquiler (y a situaciones de vulnerabilidad y déficit habitacional) para resolver su problemática de habitación y derecho a la ciudad.

La informalidad remite fundamentalmente a una de las formas en las que se resuelve la relación capital/trabajo entre sectores que no logran insertarse en la economía formal de mercado laboral; proceso que a su vez provoca un cambio en la estructura socio-espacial y en la manera en que los sectores sociales resuelven su acceso al mercado de tierra y

---

<sup>8</sup> Es importante mencionar que también existe un significativo número de habitaciones/piezas en alquiler en hoteles pensión, inquilinatos y conventillos, pero según los datos recolectados, no fue este sub-mercado el que mayor peso tuvo –en el último decenio- en el crecimiento de la tasa de inquilinos de la ciudad.

<sup>9</sup> Vale señalar también que en los últimos años los créditos destinados a vivienda ofrecidos por la banca pública y privada resultan inaccesibles para un trabajador mediano que no tiene vivienda. Por sus costos y condiciones sólo es accesible para un sector de la población que no necesita acceder a un crédito para comprar un inmueble. Para profundizar en este análisis ver Consejo Económico y Social (2015).

<sup>10</sup> Esto implica una suma equivalente al costo de 1 mes de alquiler por adelantado, más 2 o 3 meses de alquiler en concepto de comisiones a inmobiliaria, más 1 o 2 meses de alquiler en depósito, más gastos administrativos y garantía de propiedad de familiar directo en capital. Si el inquilino es monotributista o trabajador informal, si se acepta tomarlos como inquilinos se suele solicitar una garantía de ingresos, es decir, un recibo en blanco de un trabajador familiar directo.

vivienda. La noción de informalidad desbordó las problemáticas asociadas con el mercado de trabajo y se hizo extensiva para caracterizar también la forma en que se resuelve la relación de sectores flexibilizados con el mercado de tierra y vivienda y con el sistema de propiedad (Herzer, y otros, 2007). Abramo (2003) señala que existen mercados inscriptos en determinadas normas jurídicas y urbanísticas de cada país o ciudad -denominado mercado inmobiliario formal- y aquel que no se encuadra dentro de estas normas -el mercado inmobiliario informal- pero que tiene un papel sumamente relevante en la dinámica urbana general. En este marco, Cravino define el mercado inmobiliario informal como “transacciones inmobiliarias mercantilizadas (es decir monetizadas) que no están ajustadas a las normas legales y urbanas, y que no se convienen estrictamente a la lógica económica de la comercialización de inmuebles formal cuyos actores interactúan por fuera de las regulaciones económicas legales” (Cravino M. C., 2006, pág. 40). Siguiendo a la autora, en el marco legal, las transacciones de compra-venta y alquiler no implican la transferencia con un título de propiedad sino una transferencia o arriendo del uso de hecho del inmueble no ajustada al derecho o a las normas urbanas vigentes. La definición de informal no supone adherir un dualismo sobre la existencia de un mercado formal versus otro informal. La informalidad es parte constituyente de la estructura productiva y territorial de la ciudad capitalista, que pone de manifiesto el carácter segmentado de un único mercado de trabajo y de tierra que refleja la heterogeneidad constitutiva del sistema, que acumula a partir del desarrollo geográfico desigual. Por ende, existen acoplamientos e interrelaciones entre el sector informal y el formal: por ejemplo, el sector formal provee capital e insumos al informal, mientras que los bienes y servicios producidos por éste suelen ser consumidos por asalariados formales.

Ya sea que se trate del mercado de trabajo y/o del mercado inmobiliario, se hace referencia a agentes que no adhieren a las reglas institucionales establecidas o bien no entran bajo su protección (Herzer, Di Virgilio, Lanzetta, Martín, Redondo & Rodríguez, 2008). Pero que,

para los sectores de menores recursos, vivir en la Capital -y en ciertas áreas con componentes de centralidad- se volvió un recurso más para la reproducción cotidiana de la vida, y con ello, de acceso a estructuras de oportunidad (Kaztman, 1999) asociadas a la habitación (como el trabajo, la cultura, la salud, la educación, el esparcimiento, la cultura, etc.).

Estos tipos de mercados no están liderados por agentes intermediarios típicos (como inmobiliarias) sino que se trata de redes sociales en los barrios o, directamente, mediante la transacción “cara a cara” entre los habitantes de los mismos. Ahora bien, que no se ajusten a las normas estrictamente legales y urbanas, no implica que no sigan lógicas capitalistas de funcionamiento. Además, en estos mercados, el Estado no establece regulación alguna ni ofrece herramientas de garantías hacia las partes. Veamos en detalle las particularidades de los actores que intervienen en este mercado inmobiliario informal.

## **LOS UNO Y LOS OTROS**

En el mercado inmobiliario informal de las villas de la ciudad de Buenos Aires intervienen dos actores sociales: el inquilino y el oferente de la vivienda.

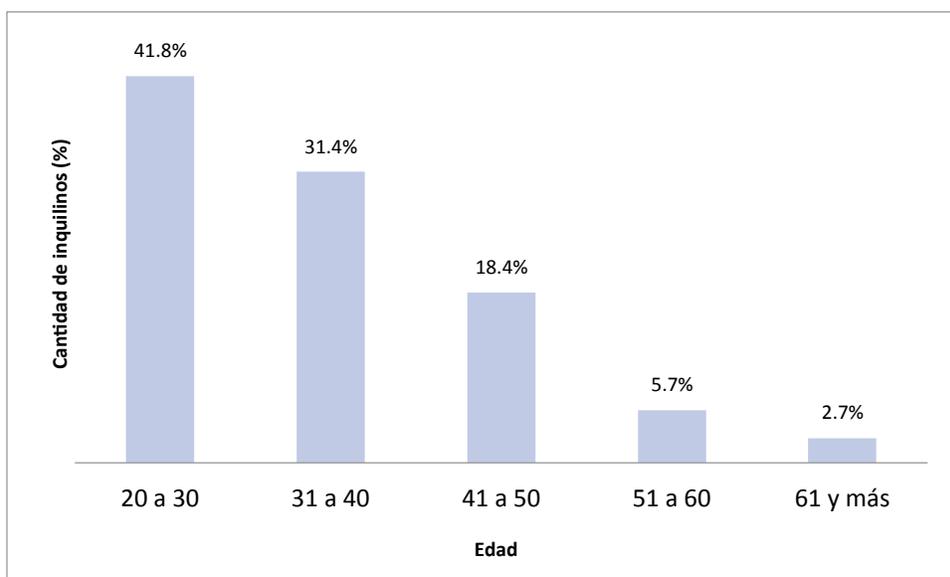
En relación al perfil del *inquilino* en villa, uno de los entrevistados comenta:

*“...los que van alquilar son los que recién llegan o los de desglose familiar. Que también hay varios de desglose familiar: parejas que se constituyen y se van a vivir a alquilar y queda cerca de la familia, gente que se pelea con la familia y se va a vivir a alquilar ahí cerca, gente que vivía en zonas más periféricas y se viene a alquilar a la 31. Por ahí tiene la familia en el 3er cordón, tenés como de todo un poco. Pero de los que yo conozco alquilando tenés eso, tenés los hombres solos que no tienen ángulo pero esta, pareja, pareja con hijo y madres solas, en general son madres con pibes” [Especialista en villas B. CABA, Junio 2015].*

Lo que se puede reconstruir en base a la encuesta realizada en las villas seleccionadas de la CABA es que son fundamentalmente mujeres jefas de hogar las que se encuentran en esta situación de alquiler informal. De la población relevada, el 67.1% (204 casos) son mujeres mientras que sólo el 32.9% (100 casos) son varones. Las entrevistas detallaron que también son inquilinos, las parejas jóvenes, que buscan su autonomización como desdoblamientos familiares (en los que priman, claro está, las mujeres separadas/divorciadas con hijos menores a cargo) [Especialista A y B, Referentes villas 3, 31 y 21-24. CABA. Junio-agosto 2015].

De las encuestas pudo relevarse que casi el 42% de los inquilinos poseen entre 20-30 años (125 casos) y el 31.4% entre 31-40 años (94 casos), mientras que un 26.8% representa una franja etaria de 41 años y más, lo que da cuenta de una población predominantemente joven, que inicia su trayectoria habitacional de manera autónoma en situación de alquiler informal.

**Gráfico 1: Inquilinos por edades. Total villas seleccionadas CABA. 2015.**



Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

Continuando con el perfil del inquilino de villas, más de la mitad de la población relevada que alquila está casada o unida de hecho, representando un 54.6% (166 casos). El 38.8% restante es soltera (118 casos), mientras que el 6.6% (20 casos) se encuentra separada/divorciada (4.6%) y viuda (2%). En las comunas 8 y 1, la mayoría de los inquilinos se encuentran casados o unidos de hecho (70% y 49% respectivamente) frente a un 22% y 43.3% de población soltera. La 4, por su parte, registró mayor la cantidad de solteros (51%), no obstante un 45% de las personas están casadas o unidas de hecho.

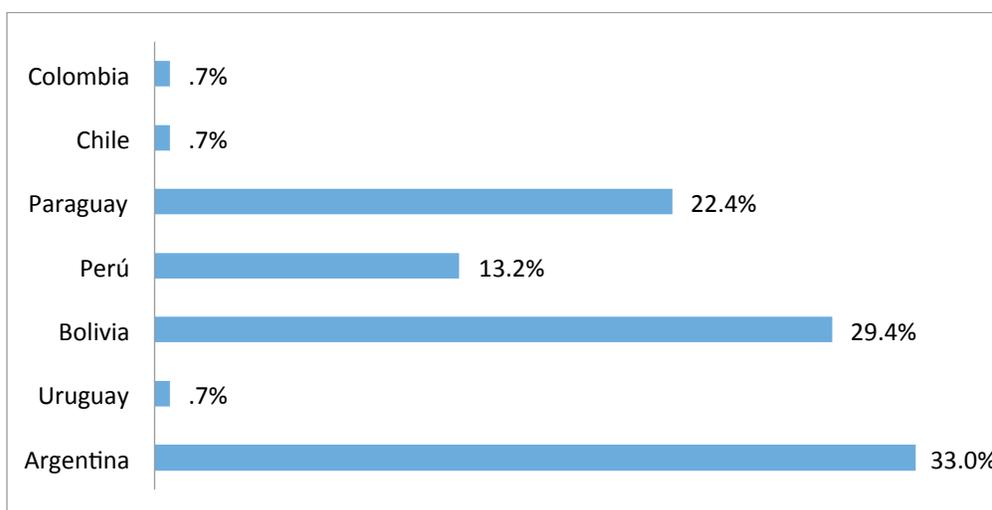
Con respecto a la nacionalidad, de acuerdo al censo 2010, la población de origen extranjero representa, para toda la Ciudad de Buenos Aires, sólo el 13.2% de los habitantes siendo la comunidad paraguaya, boliviana y peruana las que tienen mayor representación -en un 21%, 20,1% y 15,8% respectivamente- con respecto al total de migrantes. Estas comunidades se localizan en mayor proporción en la comuna 1 (24,7%), 8 (23,4%) y 7 (18,6 %); precisamente donde se concentran las condiciones de mayor precariedad habitacional y existencia de villas y asentamientos en la urbe (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2013). Tal información se condice con los datos relevados en la encuesta realizada, pues el 67% de los inquilinos son migrantes; situación que demuestra como las villas se convierten en una estrategia central de acceso a la ciudad para quienes vienen de países cercanos, desde los últimos años, bajo modalidad de alquiler informal.

Ahora bien, desagregando este dato, al 33% de la población inquilina de nacionalidad argentina, le siguen -en orden- los habitantes provenientes de Bolivia (29.4%), Paraguay (22.4%) y Perú (13.2%). Una cantidad menor son de Uruguay, Chile y Colombia (lo que representa el 0.7% en cada caso). Esta distribución por nacionalidad presenta variaciones según cada comuna, por ejemplo en la 4, la mayoría de los inquilinos son argentinos (43.4%) y paraguayos (36.4%), con un 13.1% de bolivianos. En la 1, por su parte, también son mayoría los argentinos (41.3%), sin embargo en segundo lugar se encuentran los habitantes peruanos (25%), siguiéndole la población boliviana y paraguaya (15.4% y 14.4%,

respectivamente). En contraposición a ambas comunas, la 8 concentra una mayor población boliviana (60%), siguiendo los habitantes paraguayos (17%) y argentinos (14%).

En las entrevistas realizadas pudo observarse que esta preponderancia de argentinos en las villas da cuenta del cambio generacional que se percibe en los últimos años. Los migrantes extranjeros que se instalaron décadas anteriores en las villas de la Ciudad tuvieron hijos argentinos; hoy muchos de ellos jóvenes que se encuentran en situación de imposibilidad de acceso a la vivienda y al momento de pensar en la independencia familiar, optan por el alquiler informal como estrategia de autonomización.

**Gráfico 2: Nacionalidad de población inquilina. Total villas seleccionadas CABA. 2015.**

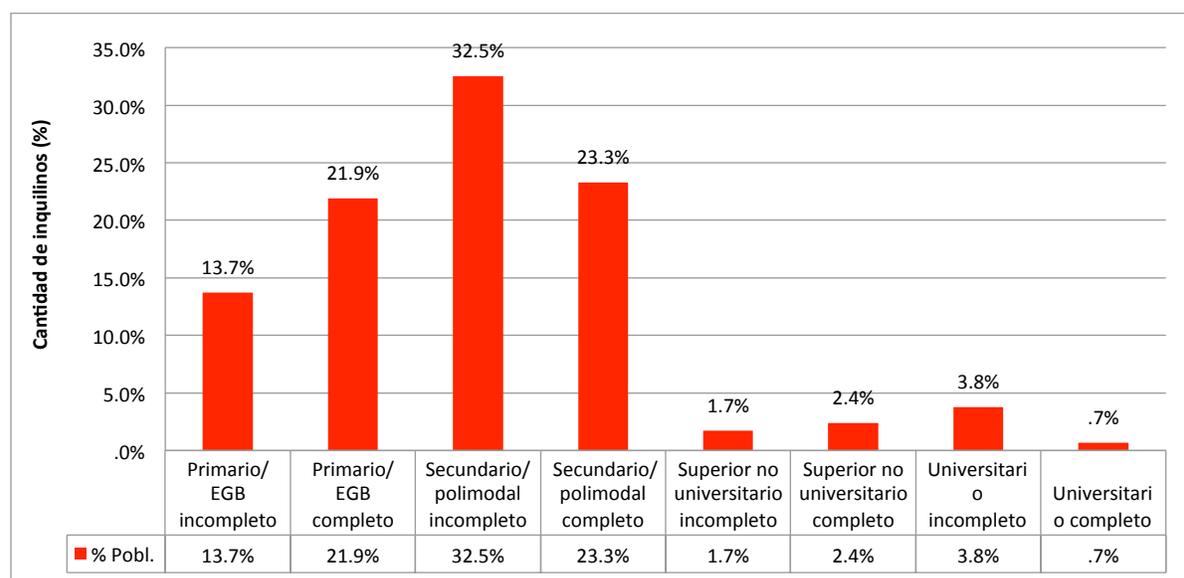


Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

Por su parte, la población inquilina de villas presenta los registros educativos más bajos: un alto porcentaje de la población que alquila no finalizó sus estudios secundarios, representando el 68.2% del total (un total de 199 casos). No obstante, interesa señalar que

un 4,5% de los inquilinos jóvenes cursa o cursó estudios universitarios<sup>11</sup>. A nivel comunal se observó que la comuna 8 presenta el mayor porcentaje de población con niveles educativos más bajos (79.3%). Por su parte, en la comuna 1 y 4, la cantidad de inquilinos con este nivel educativo hasta secundario incompleto, alcanza al 63.5% y 62.5% respectivamente.

**Gráfico 3: Inquilinos por nivel educativo. Total villas seleccionadas CABA. 2015.**



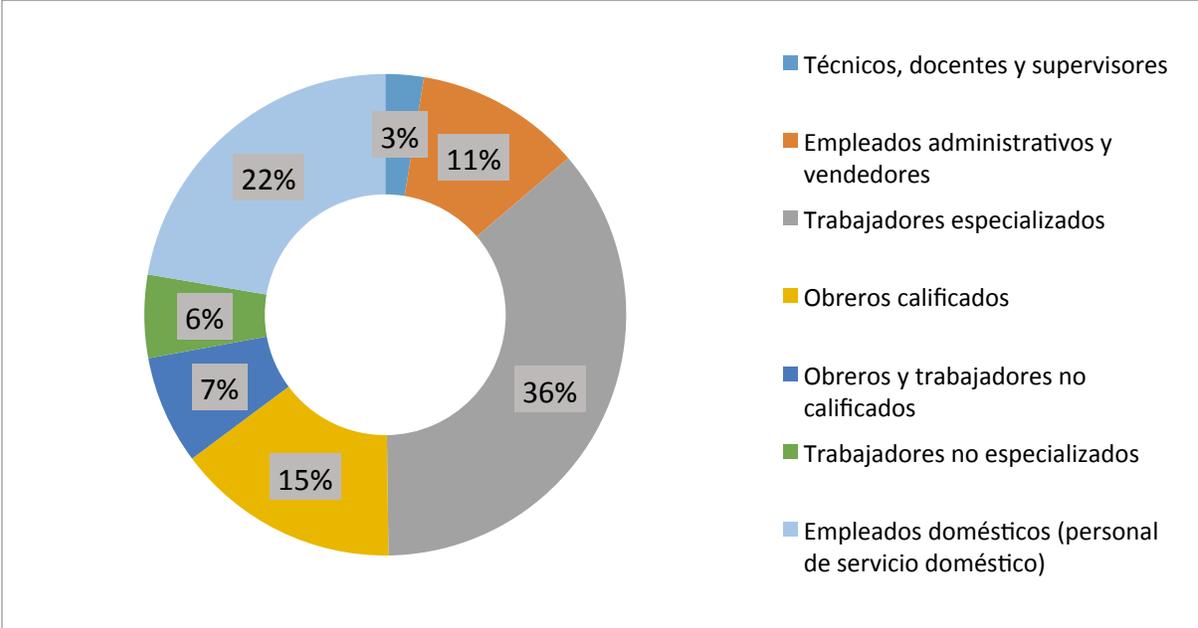
Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

En relación a las características socio-económicas de esta población, el 77% de los inquilinos relevados respondió, al momento de la encuesta, haber trabajado al menos una hora la semana anterior. Esta tendencia se observa a nivel comunal, con un 88%, un 73% y un 70.2% en las comunas 4, 8 y 1, respectivamente. Del total de la población encuestada que trabaja, el 36% son trabajadores especializados en algún oficio (orientados a la costura,

<sup>11</sup> Un relevamiento efectuado por la Universidad de Buenos Aires en cuatro villas porteñas -31 y 31 bis, 21-24, 15, 20- dio cuenta que existen 500 jóvenes que estudian en la UBA o tienen intenciones de continuar estudios superiores. Entre las carreras más demandadas por estos jóvenes están enfermería, medicina, ingeniería, así aquellas referidas a las ciencias económicas y ciencias sociales. (Noticias UBA <http://www.uba.ar/noticiasuba/nota.php?id=1380>; Página 12, "De la villa a estudiar una carrera". 05/03/2015. Disponible en Internet: <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-267403-2015-03-05.html>).

actividades de servicios, seguridad y maestranza, entre otros); el 22.3% son empleados domésticos; el 15% son obreros calificados (de la industria textil, metalúrgica, de la construcción, de la confección y el calzado); y un 11.2% empleados administrativos y vendedores (cajeros, trabajadores en comercio, administrativos).

**Gráfico 4: Tipo de ocupación inquilinos. Total villas seleccionadas CABA. 2015.**

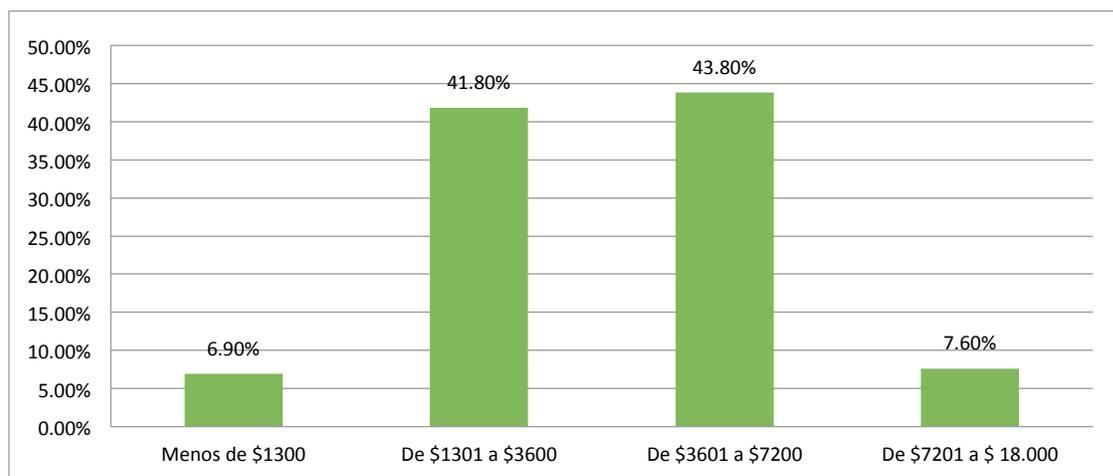


Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

En relación a sus salarios, del total de la población, el 43.8% de los inquilinos (133 casos) manifestó tener un ingreso mensual promedio –en julio-agosto de 2015- del hogar de 3.601 a 7.200 pesos, mientras que el 41.8% (127 casos) se encontraban en una franja menor, de 1.301 a 3.600 pesos. Sólo en la comuna 4 la mitad de los inquilinos tenían un ingreso promedio del hogar de 3.601 a 7.200 pesos, en la 1 y 8 la mayor proporción de habitantes se encuentran en la franja de los 1.301 a 3.600 pesos. No obstante, en la comuna 1 un

12.5% de inquilinos poseen ingresos de 7.201 a 18.000 pesos, a diferencia de la 8 y la 4 que sólo el 5% (en cada caso) recibe mensualmente estos montos<sup>12</sup>.

**Gráfico 5: Ingresos promedio hogar inquilinos. Total villas seleccionadas CABA. 2015.**



Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

Un aspecto significativo de la población inquilina de villas es la informalidad que caracteriza a su condición de trabajadores signada por la precarización de la relación salarial y la ausencia de cobertura social. Si bien se observa cierto nivel de calificación en sus ocupaciones los ingresos promedio del hogar son muy bajos y en condiciones de informalidad. Para indagar informalidad, se les consultó a los inquilinos encuestados si contaban con cobertura médica y descuentos jubilatorios realizados por parte del empleador. El 69% de los inquilinos manifestó no contar descuentos para su jubilación, y casi un 70% expresó no tener cobertura de salud asignada por su empleador.

En síntesis, los inquilinos en villas tratan de una población que acumula condiciones de vulnerabilidad, pues en su mayoría se trata de mujeres jóvenes, jefas de hogar, con bajo nivel educativo, y que se desempeñan como trabajadoras informales en el mercado laboral.

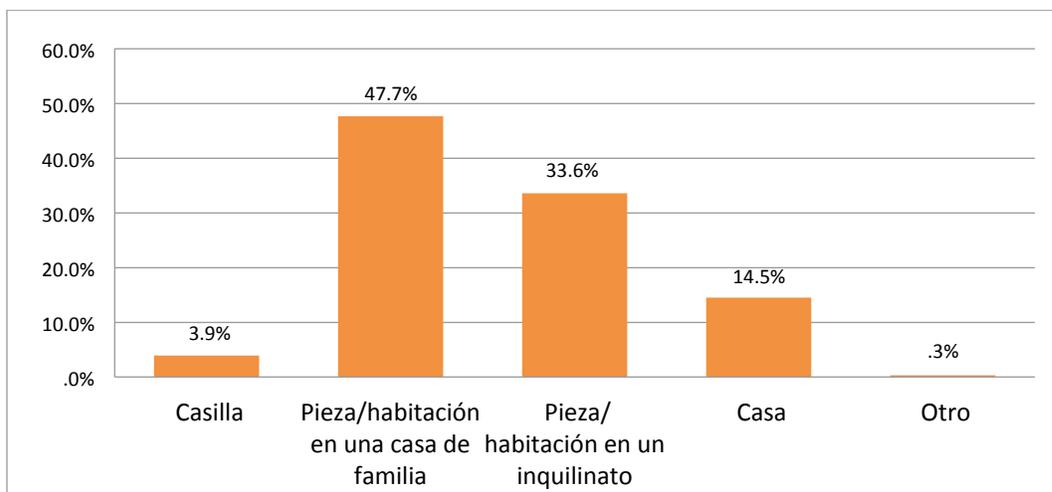
<sup>12</sup> Es importante marcar que estos valores ya se encuentran desactualizados frente a la escalada inflacionaria que sufre el país desde hace unos años, profundizada en los últimos meses. Estas cifras remiten a julio-agosto de 2015, fecha en la que se realizó la encuesta en las villas de la ciudad.

También parejas jóvenes que buscan su independencia familiar y desgloses con símiles características. Esta acumulación de situaciones de precarización impacta en sus condiciones habitacionales y evidentemente restringe las posibilidades/alternativas de acceso a una vivienda digna. Uno de los especialistas entrevistados los definía de esta manera: “¿Quiénes serían los inquilinos? Y los *inquilinos son los pobres de los pobres... Esos son los inquilinos. La gente que no tiene nada de nada... acceder a la tierra hoy en los barrios es imposible...*” [Especialista en villas A. CABA. Julio 2015].

En lo que respecta al perfil de los *oferentes* de los inmuebles en alquiler, lo que se pudo detectar es que no existe un único perfil de oferentes de inmuebles en las villas de la ciudad, sino que -a nivel territorial- se captaron diferencias sustanciales en término de las lógicas de producción que orientaron/estimularon la oferta de casas y piezas/habitaciones.

A partir de los resultados de la encuesta se pudo obtener que del total de la población encuestada el 81.3% reside en piezas, de los cuales un 47.7% alquila una pieza/habitación en casa de familia y el 33.6% declara residir en edificio construido para inquilinato.

**Gráfico 6: Tipo de vivienda que alquila. Total villas seleccionadas CABA. 2015**



Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

Estas tres tipologías de hábitat ofrecidas en alquiler anuncian las características que asumen los perfiles de los oferentes de estos inmuebles, los cuales varían en función del capital invertido para el despliegue de esta práctica mercantil y las lógicas de producción que orientaron dicha inversión (desde lógicas estimuladoras de procesos estrictamente especulativos hasta lógicas estrictamente vinculadas a una práctica de subsistencia).

Uno de los entrevistados especialistas consultado, intentaba ensayar este tipo de tipología de oferentes de vivienda en alquiler:

*“... Y a medida que se acaba el suelo vacante [en la villa] se intensifica tanto el uso del suelo que existe, como la mercantilización del acceso a esa vivienda, y entonces va creciendo la modalidad de alquiler. Yo en la 31 no tengo una tipología muy determinada pero me parece que puede pasar desde estas formas de alquiler de piezas....*

*Entrevistadora: ¿Estas vendrían a ser más estrategias familiares?... Absolutamente, familiares, de supervivencia, pero muchas veces inclusive... Porque para mí hay dos, hay dos modalidades que son estrategias familiares de supervivencia. Una es que son - me da la sensación- casi de aprovechar una oportunidad que tengo una pieza vacía y aprovecho la oportunidad de alguien que me viene a preguntar y bueno, alquilo. Y otro es que construye para arriba pensando en alquilar. Pero no construye un inquilinato... O sea, Sabiendo que está construyendo para alquilar...(...) incluso hay propietarios que no viven más en las villas o que dejan a alguien a cargo y ya tienen residencia afuera (...)* Seguramente en inquilinato que es la 3era modalidad que ya son directamente emprendimientos inmobiliarios irregulares con fines de alquiler casi desligado de cualquier uso familiar, en algunos casos (por lo normal son los rumores de lo que dicen los vecinos) pero el edificio se enteró que están destinados exclusivamente al alquiler que ya es otra cosa...” [Especialista en villas B. CABA, Junio 2015].

*“...el crecimiento en los barrios es ese y entonces a la demanda viene el crecimiento. Viene acompañado de la inversión de los que tienen capacidad de invertir, que son*

*grupos organizados en los barrios para generar esas habitaciones. Y eso para mí se enmarca, te diría yo... yo lo identifique más, más tardío... Del 2008 en adelante... pero también se explica porque hay una lógica... la gente entra en la misma cuando sus hijos crecen, no hay solución habitacional, entonces, ¿qué hago? Le construyo una pieza arriba. Para él y su familia. Y después tengo mis nietos y mis nietos crecen... la misma lógica del crecimiento del conurbano... Hay como una lógica de ampliar la casa para la descendencia pero eso también hace previsible o hace más palpable la lógica de poder ampliar la casa para alquilar” [Especialista en villa A. CABA, Julio 2015].*

En este sentido, se pudo detectar la existencia de al menos 3 perfiles de oferentes de vivienda en alquiler que conviven en las villas de la ciudad:

- 1- Un primer perfil de oferentes caracterizado por familias que viven tradicionalmente en la villa y que como resultado de la recuperación económica que vivió nuestro país en los últimos años (2003-2007), lograron hacerse de un cierto caudal de ahorros que les permitió expandirse y construir habitaciones/piezas en las terrazas de sus viviendas para ofrecer en alquiler y así paliar los vaivenes de la inestabilidad laboral –en la mayoría de los casos, situación laboral arraigada en la informalidad- garantizándose algún tipo de ingreso fijo. Incluso en el trabajo de campo realizado se hizo mención a la necesidad de ir generando algún tipo de *“fondo familiar que funcione como jubilación cuando ya no se pueda trabajar más”* [Referente Villa 3 – CABA, Agosto 2015]. Si bien este tipo de oferentes de inmuebles en alquiler está motorizado desde una lógica de obtención de una ganancia, dicha práctica está arraigada a una clara estrategia doméstica de subsistencia en un contexto de precarización y vulnerabilidad acumulada de reproducción de vida.
- 2- Un segundo perfil de oferentes vinculado a agentes “cuasi” inmobiliarios que construyen y alquilan en mayor escala en las villas y como modalidad de inversión y obtención de una ganancia especulativa. Esta tipología remite a grandes inquilinatos con oferta de

hasta 30/50 habitaciones en alquiler, con baño y cocina compartida, y que en su conformación no cuentan con una vivienda familiar en la planta baja del edificio sino más bien se trata de unidades funcionales destinadas completamente al mercado e incluso, según los entrevistados, sus oferentes ni siquiera son oriundos de la villa. Aquí se está frente a un perfil de oferentes orientados por una lógica de obtención de renta a partir de un proceso de especulación inmobiliaria, donde la relación “inquilino-propietario” es totalmente desigual en un escenario de fuerte precarización. Incluso, uno de los referentes de Villa 31 comentaba en situación de entrevista que son estos oferentes de viviendas en alquiler, que no viven en la villa pero realizan sus negocios inmobiliarios en ella los que rechazan e imposibilitan cualquier tipo de intervención estatal de cara a un proceso de urbanización [Referente Villa 31 – CABA, Julio 2015], pues un tipo de intervención -local o estatal- de esta características pone en riesgo la renta extraordinaria que obtienen con su negocio inmobiliario informal<sup>13</sup>.

3- Y por último, el tercer perfil identificado remite a familias que con la recuperación económica del país lograron irse de la villa en busca de una mejor calidad de vida, pero mantienen en “propiedad”<sup>14</sup> sus casas dentro de la villa para ofrecerlas en alquiler. En este caso, la mayoría de las veces, estos oferentes dejan a un encargado en la villa viviendo en su antigua vivienda con la tarea de regatear las habitacionales en alquiler. Si bien este tipo de perfil de oferente de alquiler también está orientado por una lógica de obtención de renta a partir de un proceso de especulación inmobiliaria, consideramos importante reconocer la diferencia de escala en relación al caso anterior. Se trata de

---

<sup>13</sup> Vale aclarar que en las villas más pequeñas este tipo de oferentes de inmuebles no es una práctica extendida. Pues son fácilmente localizables en villas con escalas como Villa 31, 20 y 21-24, pero más difícil en asentamientos más pequeños, como Villa 3 (donde sólo se encuentran unos pocos cerca de la entrada a la villa). Los vecinos de villa 31 e incluso algunos de los especialistas consultados rumorean que el nuevo barrio San Martín –producto de la última toma de tierra vacante del 2010- es un barrio exclusivamente conformado por inquilinatos.

<sup>14</sup> El encomillado remite a que si bien en los pasillos de la villa se diferencia los distintos grupos sociales como propietarios e inquilinos, vale recordar que gran parte de las villas de la ciudad se asientan en terrenos fiscales o en propiedad de un privado.

familias que efectivamente efectúan una práctica de especulación con la renta de sus casas, pero con cierto arraigo en una estrategia de supervivencia.

En suma, si bien estos tres perfiles de oferentes de vivienda en alquiler conviven en las villas de la ciudad, tienen diferencias sustantivas en términos de capitales de inversión, las lógicas de producción que las engendraron, así como en las formas en que operan en el territorio. Esto es, desde claras prácticas de especulación inmobiliaria hasta prácticas domésticas de subsistencia para enfrentar las fluctuaciones económicas. No obstante, aportan a la peculiaridad que asume este mercado inmobiliario informal.

Como intermediario de esta relación mercantil –no refrendada en ningún papel que acredite cierta legalidad- aparece a nivel territorial el delegado por manzana como *mediador* o testigo del acuerdo de alquiler y es quien oficiará de intermediario ante cualquier inconveniente durante el alquiler<sup>15</sup>.

## **LA INFORMALIDAD DEL MERCADO DE ALQUILER EN VILLAS**

Tal como se dijo anteriormente, retomando a Cravino (2006), la informalidad del mercado de alquiler en villas remite a prácticas inmobiliarias mercantilizadas (es decir, monetarizadas) que escapan a la dinámica económica de comercialización de inmuebles formales, ignorando las normas legales y urbanas vigentes, donde los actores sociales que intervienen interactúan por fuera de las regulaciones económicas legales y consolidan un entramado diferente al del mercado formal.

En este sentido, la práctica del alquiler informal no implica un arriendo con un título de propiedad que sirve de respaldo legal de la transacción realizada, sino que trata de una transferencia de hecho del uso del inmueble. La legitimidad de la transacción no descansa en un contrato ajustado al marco legal vigente, sino en la ocupación de hecho del inmueble

---

<sup>15</sup> Las características y funciones que asume este tercer actor aún es objeto de profundización por nuestras investigaciones.

por parte del inquilino mediante un acuerdo de palabra (como es en la mayoría de los casos relevados), o a través de un acto donde auspicia de testigo el delegado de manzana (también muy referido en las encuestas y entrevistas realizadas) o incluso bajo algún tipo de “documento” escrito entre las partes. Del relevamiento realizado se registró que el 93.8% de los inquilinos no posee ningún tipo de contrato de alquiler (285 casos), pues ingresaron a la vivienda mediante un acuerdo de palabra, en muchos casos, testificado por el delegado de la manzana. Sólo el 5,3% de los encuestados reveló contar con algún tipo de “contrato” que respalde la transacción, pero las características de estos tipos de documentos son un aspecto a indagar y profundizar en futuros trabajos.

Además, en este tipo de transacciones no intervienen agentes intermediarios típicos como inmobiliarias (que capturan parte del monto de la transacción o publican sus avisos de alquiler en periódicos de tirada masiva), sino que operan -como modalidad de acceso al alquiler- las redes sociales ancladas en el territorio de los barrios o directamente los contactos cara a cara entre los habitantes de las distintas villas de la ciudad. De los encuestados, casi el 90,5% se enteró de su vivienda ofrecida por un amigo o conocido o familiar mientras que los restantes se enteraron por algún cartelito pegado en la iglesia, algún comercio o en los pasillos del barrio. Esta particularidad le atribuye al acuerdo de alquiler cierta flexibilidad en términos de la modalidad de pago (como se verá más adelante) y a repactarse las condiciones del contrato sucesivas veces a medida o necesidad de algunas de las partes.

Además, estas transacciones también se caracterizan por un grado de inmediatez muy alto en su acceso, pues no requiere el pago de una reserva ni de averiguación de antecedentes ni presentación de una garantía, aunque en algunos casos se les requiere un depósito por roturas del inmueble (más aún si ingresan con niños). Esta flexibilidad en el ingreso habilita que la transacción se efectivice en un solo acto.

Ahora bien, la ilegalidad que atraviesa esta relación se encuentra en estrecha vinculación con los orígenes des-mercantilizados de las villas, surgidas y consolidadas por fuera de cualquier tipo de regulación estatal, y por ende de las normas de uso del suelo urbano. Las condiciones de habitabilidad de las viviendas de las villas y asentamientos de la ciudad de Buenos Aires de por sí vulneran, precarizan y complejizan la capacidad de reproducción de vida de las familias que allí se asientan. La ausencia de normas de construcción impacta en los materiales utilizados en las edificaciones, las dimensiones mínimas, las condiciones de seguridad necesarias, la infraestructura sanitaria, etc. repercutiendo en una mala calidad de vida para sus habitantes. Esta situación se agrava para los inquilinos, pues la construcción de las viviendas a las que acceden están mediatizadas por una lógica especulativa de obtención de ganancia por sobre la prestación de calidad habitacional, y por ende, de vida. Los inmuebles ofrecidos, en grande parte, tratan de piezas/habitacionales de pequeñas dimensiones pequeñas (2x4 mts. promedio una habitación chicas o 3x6 mts. promedio una habitación grande), con baño y cocina compartidos con el resto de los inquilinos del piso. En relación a las cocina la mayoría de las familias cuentan con un aparato de cocina en sus habitaciones, el 93.4% de los inquilinos encuestados utilizan gas en garrafa para cocinar. Con respecto a los sanitarios, sólo un 58% acceden a un baño exclusivo para su hogar, aunque al indagar en las características del mismo, sólo remite a un inodoro y lavatorio (la ducha es compartida). No cuentan con limpieza de los espacios comunes incluido en los gastos del alquiler y sólo la mitad de los encuestados dijo contar con recolección de basura. Entre los materiales de construcción que predominan en paredes, pisos y techos son el cemento y ladrillo revestido, incluso sólo la mitad de los inquilinos encuestados cuentan con techo con revestimiento interior. En general la ventilación de las habitaciones fue evaluada como de regular a mala (180 respuestas). La villa 31 pareciera ofrecer mejores condiciones constructivas (además de una excelente localización), mientras que las villas relevadas de comuna 8, las peores.

Estas condiciones de habitabilidad se empeoran para los inquilinos por los altos niveles de cohabitación. Las villas 20, 21-24 y Rodrigo Bueno son las que presentan la mayor cantidad de inquilinos cohabitando, es decir, con más de una familia como hogar (24.3%, 24% y 20.8% respectivamente), en contraposición a las villas 31 y 3 (7.5% y 3.8%). El 75.3% de los habitantes encuestados manifestaron que su hogar está conformado entre 1 y 4 integrantes compartiendo habitación mientras que el 24.8% restante cuentan con más de 5 personas en su hogar. La comuna 8 evidencia el mayor porcentaje de inquilinos con hogares de más de 5 integrantes (35.4%).

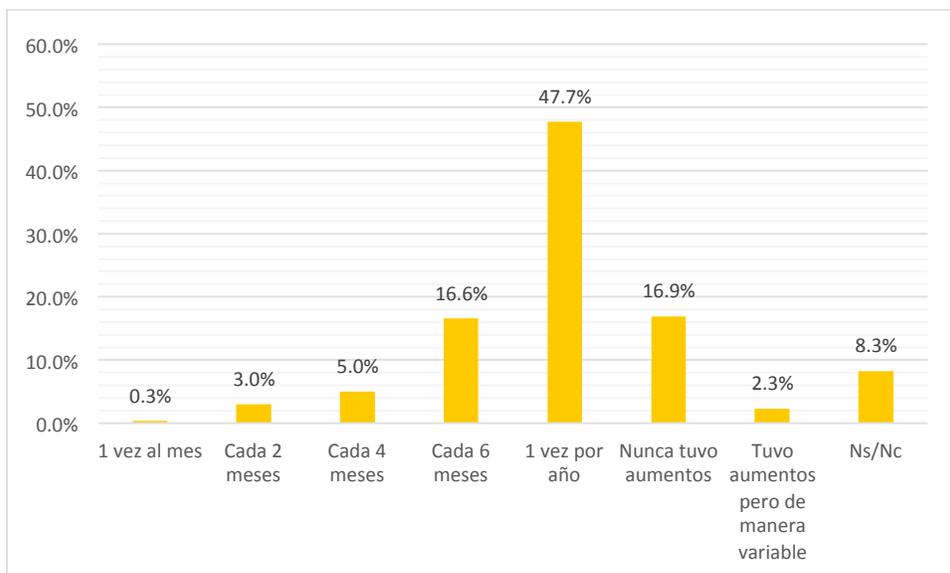
Ahora bien, por el contrario de lo que indica el sentido común, la mala calidad de habitabilidad que reproduce la villa –y más aún la tenencia en alquiler- no impacta en bajos costos de vida para los inquilinos. Esto se refleja en los valores del alquiler, los cuales –a pesar de su informalidad- no logran escapar a la lógica especulativa del mercado.

**Gráfico 7: Valores de alquiler en villas (pesos argentinos). Total villas seleccionadas CABA. 2015.**

Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

La encuesta evidencia que hacia mitad de 2015, el 73,3% del total de la población inquilina pagaba por el alquiler de su habitación/pieza entre 500 y 1500 pesos y el 26.8% entre 1.501 y más (se registraron 13 encuestados que pagan más de 3000 pesos, todos en las villas más grandes –villa 31, 20 y 21-24-). La variación de los precios está determinado, fundamentalmente, por la localización de las habitaciones (los inmuebles más cercanos al ingreso/salida o de los corredores centrales presentan los valores más altos en detrimento de las habitaciones “del fondo”), la tenencia de ambientes –baño y cocina- exclusivos y otras comodidades (recolección de residuos, calefacción, acceso a terraza, internet, entre otros). A su vez, el 47.7% de la población se ve afectada por reactualizaciones anuales en el monto del alquiler. A un 24.9% le aumentan por períodos de tiempo menores a un año, mientras que el 16.9% no ha tenido aumento aún por haberse instalado en el lugar recientemente, pues los inquilinos están expuestos a residir de manera intermitente en sus viviendas, trasladándose de una vivienda a otra, ante la falta de algún tipo protección y resguardo legal que les garantice, al menos, cierta estabilidad o los ponga al resguardo de las arbitrariedades de los oferentes. A nivel comunal, se observa que la mayoría de la población residente en la 4 y 8 (59.2% y 59%, respectivamente) tiene aumentos anuales, mientras que en la 1 sólo un 26% se encuentra en esta situación frente a un 33.7% de habitantes cuyos alquileres les han sido aumentados en períodos inferiores al año. Más de la mitad de los inquilinos (51,9%) aduce que los aumentos son definidos de manera unilateral.

**Gráfico 8. Periodicidad incremento del costo del alquiler. Total villas seleccionadas CABA. 2015.**



Fuente: elaboración propia en Consejo Económico y Social CABA (2015).

Ahora bien, los altos niveles de arbitrariedad que posee el oferente de las viviendas, ante la falta de algún contrato legal que garantice los derechos de los inquilinos, repercute en que el 26.4% de los inquilinos encuestados expresa un alto riesgo a ser desalojado. Al indagar los motivos que originan estos posibles desalojos, se relevó: incumplimiento de las condiciones acordadas de alquiler (31.3%), recibir asiduamente visitas (12.5%), deterioro de las condiciones habitacionales de las habitaciones (12,5%), contar en el núcleo familiar con niños que pueden incomodar a los vecinos (12,5%), entre otros. Entre los que argumentaron que no siente riesgo a ser desalojos, predominó el “cumplir con las condiciones exigidas de pago” (35.1%) y “el propietario es un conocido/un familiar” (17.9%) –resaltando la dinámica de redes que existe para el acceso-. Estos datos asumen importancia si se tiene en cuenta que para el 86% de los inquilinos (262 casos) la vivienda que alquila es su principal residencia).

Por último, entre las principales motivos de residencia en las viviendas en alquiler, la mayoría de los inquilinos argumentaron: “no tener garantía para un alquiler formal” (28.3%); “por trabajo” (24.3%); “por familia” (21.7%), “por no trabajar en blanco para un alquiler formal” (9.2%). Es decir, que el 37.5% de los que inquilinos que alquilan en la villa quisieran

hacerlo en la ciudad formal, pero –como se vio anteriormente- las condiciones de acceso al mercado formal son las que constriñen a la expansión de la informalidad.

## **REFLEXIONES FINALES**

Los países latinoamericanos no sólo mostraron la particularidad de expandir sus espacios urbanos vía procesos formales de urbanización sino también a través de dinámicas ligadas a la producción social del hábitat, de parte de los sectores populares, bajo la lógica de la necesidad de reproducción de la vida.

Ahora bien, como se desarrolló a lo largo del trabajo, las estrategias de producción de ciudad que en sus orígenes dieron cuenta de procesos des-mercantilizados de bienes y servicios urbanos, con el tiempo fueron desplegando en su interior dinámicas estrictamente mercantilizadoras de acceso a la vivienda. En un contexto de “consumo mercantilizado”, la dinámica de valorización del suelo y el recrudescimiento de las condiciones de acceso y aumento de los alquileres formales, impulsaron a las familias trabajadoras precarizadas con bajos ingresos a acudir a las villas bajo modalidad de alquiler informal.

De este modo, los procesos de mercantilización informal que se desarrollan en las villas de la ciudad siguen las lógicas de las dinámicas de mercantilización que se despliegan en la ciudad neoliberal. Bajo la modulación particular que le imprime su carácter de informalidad, la dinámica de inquilinización en villas, contribuye a la profundización de los procesos capitalistas de urbanización y de privatización del suelo público.

La presente ponencia pudo dar cuenta que el mercado formal e informal son dos caras de una misma moneda, en tanto la inquilinización en las villas es parte constituyente de un proceso mercantil de producción urbana en el que existen acciones orientadas a la búsqueda de la ganancia. No obstante el modo en el que las transacciones se despliegan en el territorio marca disparidades, si se toma en cuenta la red de actores intervinientes, los circuitos, las condiciones y arreglos económicos existentes.

La ausencia de un marco legal y urbano sumado las barreras de ingreso al mercado formal de alquiler fueron consolidando en las villas, distintos tipos de oferentes de inmuebles de alquiler que, como se vio, estuvieron estimulados a participar en este mercado desde distintas lógicas de producción. Si bien algunas familias ingresaron al mercado desde una lógica de subsistencia ante las constantes fluctuaciones económicas de nuestro país, otros ingresaron desde una estricta lógica mercantil de obtención especulativa de ganancia explotando las vulnerabilidades de los inquilinos. Asimismo se pudo verificar que los inquilinos son los más vulnerados de la población villera, ya que es un grupo social en el que son mayoría mujeres, jóvenes, jefas de hogar (pero también parejas jóvenes que se independizan o familias que se desdoblan), con bajo nivel educativo y trabajadores del mercado informal.

La omisión selectiva de la intervención estatal en la regulación de dicho mercado (pues el Estado subsidia y apoya mediante sus políticas el despliegue de este carácter mercantil a partir de intervenciones urbanas como el mejoramiento de espacio público, entre otras) repercute socialmente en una acumulación de vulnerabilidades de la población inquilina, que los expone a acuerdos abusivos de alquiler, malas condiciones de vida, riesgo de desalojo y desigualdades socio-urbanas. Incluso, atado este mercado a una lógica de obtención de ganancia sin ningún tipo de regulación, expone a los más vulnerados del sistema al desembolso de sumas de dinero equivalente para ingresar a un inmueble en alquiler en el mercado formal e informal (aunque este último atravesado por un sin número de condiciones de precarización). Así la inquilinización informal se convierte para muchos en una vía posible de acceso a un techo, al mismo tiempo que refuerza las condiciones de desigualdad entre los más vulnerados que viven en las villas de la Ciudad.

Más allá de las particularidades que asume este mercado informal, su desarrollo y extensión en las villas de la ciudad, y su configuración como “alternativa” en términos de resolución del problema habitacionales de una importante cantidad de trabajadores del sector informal

interpela directamente a la dinámica de funcionamiento del mercado inmobiliario formal (tanto en sus aspectos económicos como legales) y en particular a la lógica inmobiliaria de valorización del suelo. De este modo pensar -de manera urgente- políticas públicas que contemplen a los inquilinos villeros en un marco de derechos, es una tarea pendiente...

## **BIBLIOGRAFÍA**

Abramo, P. (2003). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Río de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ.

Amín, S. (2003). *Más allá del capitalismo senil. Por un siglo XXI no norteamericano*. Buenos Aires: Editorial Paidós.

Bourdieu, P. (1997). *Razones prácticas*. Barcelona: Anagrama.

Clichevsky, N., Herzer, H., & otros. (1990). *Construcción y administración de la ciudad latinoamericana*. Buenos Aires: IIED-AL.

Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires. (2013). *Diagnóstico Socio-Habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: GCBA.

Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires. (2015). *La Ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis del mercado inmobiliario en la última década y del alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA*. Buenos Aires: GCBA.

Cravino, C., Fernández Wagner, R., & Varela, O. (2000). *Notas sobre la política habitacional en el área metropolitana de Buenos Aires en los '90*. Buenos Aires: Instituto del Conurbano-UNGS.

Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: UNGS.

Cravino, M. C. (2009). Relaciones entre el mercado inmobiliario y las redes sociales en asentamientos consolidados del Área Metropolitana de Buenos Aires. En P. Pérez, *Buenos Aires, la formación del presente*. Quito: Olachi.

Cravino, M. C., Del Río, J. P., & Duarte, J. I. (2008). Magnitud y crecimiento de las villas y asentamientos en el Área Metropolitana de Buenos Aires en los últimos 25 años. *XIV Encuentro de la Red Universitaria Latinoamericana de Cátedras de Vivienda - Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño*. Ciudad de Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.

Esping-Andersen, G. (1993). *Los tres mundos del Estado del Bienestar*. Valencia: Edicions Alfons el Magnánim- IVEI, Trad. Begoña Arregui Luco.

Harvey, D. (2000). *Espacios de esperanza*. Madrid: Akal.

- Harvey, D. (2003). *Espacios de esperanza*. Madrid: Ed. Akal.
- Harvey, D. (2004). El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register*, 40, 63-89.
- Harvey, D. (2010). *El enigma del Capital y las crisis del capitalismo*. Madrid: Editorial Akal.
- Herzer, H., & Pérez, P. (1994). *Gestión urbana en ciudades de tamaño medio de América Latina. Hábitat-ONU: Nairobi*. Nairobi: Hábitat-ONU.
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Lanzetta, M., Martín, L., Redondo, A., Rodríguez, M. C., & Imori, M. (2007). El proceso de renovación urbana en La Boca: organizaciones barriales entre nuevos usos y viejos lugares. *Memoria y Sociedad*, XI(22), 19-36.
- Katzman, R. (1999). *Activos y estructuras de oportunidad. Estudio sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay*. Montevideo: CEPAL-PNUD.
- Katzman, R. (1999). *Marco conceptual sobre activos, vulnerabilidad y estructuras de oportunidad*. Montevideo: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Merklen, D. (2009). Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio; entre las condiciones y las prácticas. En P. Pérez, *Buenos Aires, la formación del presente* (págs. 83-117). Quito: Olachi.
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: Hhumanitas-Cedes.
- Pérez, P. (s/f). *Servicios urbanos en América Latina: la urbanización popular*. Recuperado el 5 de diciembre de 2012, de <http://www.contemporaneaagr.es/files/XI%20Congreso%20AHC/talleres/13.Transportes/PIREZ,%20Pedro.pdf>
- Pradilla Cobos, E. (2010). Teorías y Políticas Urbanas ¿Libre mercado mundial, o construcción regional. *Estudios Urbanos e Regionais*, XII(2), 9-21.
- Rodríguez, M. C. (2005). *Como en la estrategia del caracol... Ocupaciones de edificios y políticas locales de hábitat en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ed. El cielo por asalto.
- Rodríguez, M. C., Di Virgilio, M., Procupez, V., Vio, M., Ostuni, F., Mendoza, M., & Morales, B. (2007). *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio-espacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: AEU-IIGG/FSOC-UBA y HIC-AL.
- Rodríguez, M. F. (2012). Entre la omisión y la expulsión. Un análisis sobre las modalidades de intervención estatal en los Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU). En H. Herzer, *Barrios al sur. Renovación y pobreza en la Ciudad de Buenos Aires* (págs. 73-94). Buenos Aires: Cafe de las Ciudades.

- Rodríguez, M. F. (2015). *El papel de la localización en las disputas por el espacio urbano: accionar estatal y prácticas organizativas en villas tipificadas "como no regularizables" de la Ciudad de Buenos Aires, 2001-2015. Tesis de doctorado.* Ciudad de Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales (UBA).
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*(66).
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis.* México: Edit. Edicol.