

Espacios residenciales generados desde la producción social del hábitat y su vinculación con el Estado en la ciudad de Tandil. *Residential areas generated from the social production of habitat and its connection with the State in the city of Tandil.* Alejandro Migueltorena. Población & Sociedad [en línea], ISSN 1852-8562, Vol. 27 (1), 2020, pp. 1-30. DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/pys-2020-270101>. Puesto en línea en junio de 2020.

Esta obra se publica bajo licencia Creative Commons Atribución - No Comercial CC BY-NC-SA, que permite copiar, reproducir, distribuir, comunicar públicamente la obra y generar obras derivadas, siempre y cuando se cite y reconozca al autor original. No se permite, sin embargo, utilizar la obra con fines comerciales.

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>



Contacto

poblacionysociedad@humanas.unlpam.edu.ar

<https://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/pys/index>

**Población
& Sociedad**
revista de estudios sociales

Espacios residenciales generados desde la producción social del hábitat y su vinculación con el Estado en la ciudad de Tandil

Residential areas generated from the social production of habitat and its connection with the State in the city of Tandil

Alejandro Migueltoarena

Resumen

El siguiente trabajo se propone analizar las articulaciones y negociaciones que diferentes actores de la sociedad civil debieron entablar con las instituciones públicas para lograr viabilizar sus proyectos alternativos de acceso al hábitat en la ciudad de Tandil. En este sentido, se intenta abordar la diversidad de estrategias de generación de espacios residenciales que surgieron en los últimos años y las políticas que el Estado desarrolló para cada una de estas experiencias. Para ello se realizaron entrevistas a informantes clave y se consultaron fuentes de información secundaria.

Palabras clave: espacios residenciales; producción social del hábitat; Estado; políticas públicas; Tandil

Abstract

The following work intends to analyze the articulations and negotiations conducted between social actors and public institutions in order to make viable the former's alternative projects of habitat access in the city of Tandil. We have tried to approach a variety of recently developed strategies used for generating residential areas and the policies formulated by the State for each of these experiences. To this end, key informants were interviewed and secondary sources of information were consulted.

Keywords: residential areas; social production of habitat; State; public policies; Tandil

Introducción

El siguiente trabajo se propone analizar las articulaciones y negociaciones que diferentes actores de la sociedad civil debieron entablar con las instituciones públicas para lograr viabilizar sus proyectos alternativos de acceso al hábitat en la ciudad de Tandil. En este sentido, se intenta abordar la diversidad de estrategias de generación de espacios residenciales que surgieron en los últimos años y las políticas que el Estado desarrolló para cada una de estas experiencias.

Luego de la crisis que terminó con el modelo de la convertibilidad en la Argentina, se generó un contexto propicio para el crecimiento de la industria de la construcción y la expansión de la actividad inmobiliaria. Si bien, en este mismo período, los ingresos de los sectores trabajadores también se recuperaron, los procesos especulativos desatados como consecuencia de la valorización financiera que sufrieron los inmuebles, provocaron que el acceso a la vivienda fuese cada vez más restrictivo. La ciudad de Tandil no fue ajena a esta situación, debido a que simultáneamente experimentó un importante auge de las inversiones inmobiliarias, junto a un proceso de inquilinización y a una serie de conflictos relacionados con sucesivas usurpaciones de terrenos y viviendas inconclusas. De esta manera, a pesar de la pujanza que registraron diversos sectores de la economía local (como el agronegocio, el comercio, el turismo y algunos sectores de la industria), las desigualdades en cuanto al acceso al hábitat se hicieron cada vez más notorias.

Como consecuencia, surgió una importante diversidad de experiencias alternativas de producción de espacios residenciales que adquirieron gran relevancia para esta ciudad intermedia. Las estrategias que llevaron adelante cada uno de los actores dependieron de sus condiciones materiales y de las articulaciones que pudieron establecer con los diferentes organismos del Estado. En este trabajo se abordarán, específicamente, las iniciativas llevadas a cabo por asociaciones civiles, que se conformaron para generar suelo urbano y proyectos habitacionales, y las acciones desarrolladas por colectivos pertenecientes a asentamientos informales, que se organizaron para mejorar la infraestructura de sus barrios e iniciar procesos de regularización dominial. Frente a esta realidad, el Estado asumió diferentes posicionamientos, que incluyeron desde algunas prácticas informales para contener el conflicto social, hasta acuerdos con las organizaciones para dar respuesta a sus demandas.

Con respecto a la metodología, se recurrió a la realización de entrevistas semi-estructuradas a informantes clave, con el fin de conocer en profundidad los procesos por los que fueron atravesando cada una de las experiencias seleccionadas y las vinculaciones establecidas con los diferentes actores estatales. Concretamente, se entrevistó a la presidenta de la Asociación Civil Docentes (que llevó adelante un proyecto de urbanización de 210 lotes), a las referentes de Mujeres sin Techo (encargadas de la construcción de conjuntos habitacionales), a las vecinas del asentamiento Darío Santillán (quienes lograron avances en la infraestructura urbana e iniciaron un proceso de

regularización dominial) y a residentes del asentamiento Villa Cordobita (que alcanzaron ciertos acuerdos con el Municipio para comenzar a pagar las tasas correspondientes a sus terrenos). También se utilizaron fuentes de información secundaria, para analizar las características que asumieron la producción de la vivienda y el mercado inmobiliario en el período estudiado en Tandil. Específicamente, se consultaron los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas de los años 2001 y 2010, la Encuesta de Hogares y Empleo Municipal del año 2018 y el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.

En cuanto a la estructura del trabajo, primero se esbozarán algunas definiciones teóricas que resultan centrales para comprender la producción y el consumo del hábitat en el proceso de urbanización capitalista. En este sentido, se enfatizará en el concepto de Producción Social del Hábitat (PSH) y en el estudio de las políticas públicas, en base a las ideas que Oszlack & O'donnell (1981) establecen para discernir el posicionamiento que asume el Estado frente a determinadas situaciones o problemáticas sociales. En segundo lugar, se identificarán las características inherentes a la producción de la vivienda y el mercado inmobiliario en la ciudad de Tandil durante las últimas dos décadas, con el fin de establecer las causas que dieron origen a la diversidad de espacios residenciales en este período. Luego, se abordarán diferentes dimensiones correspondientes a dichos espacios residenciales, entre ellas, las formas de organización asumidas por estas experiencias y las modalidades de producción del hábitat, los alcances de los procesos de participación, los vínculos y las articulaciones desarrolladas con los distintos organismos del Estado, la localización de los proyectos generados, su integración en la trama urbana, etc. Finalmente, a manera de cierre se plantearán algunas reflexiones.

Producción Social del Hábitat, políticas públicas y generación de espacios residenciales en contextos urbanos capitalistas

A lo largo del desarrollo del capitalismo, las contradicciones generadas por la mercantilización de la reproducción social fueron resueltas, según Pérez (2014), por medio de la intervención del Estado, que se encargó de cubrir parte de las necesidades de la clase trabajadora y, de ese modo, logró disminuir la cantidad de recursos monetarios que ésta requería para acceder a determinados bienes fundamentales. De esta forma, la desmercantilización parcial de la reproducción social permitió asegurar el mantenimiento de las relaciones capitalistas. Dicha desmercantilización puede realizarse por medio de la producción o del consumo. En el primer caso, implica que un determinado proceso productivo no se rija por las reglas de la acumulación del capital y, en el segundo caso, conlleva el acceso a determinados bienes sin la necesidad de una erogación monetaria o, en su defecto, por medio de un pago que no se relaciona con la estructura de costos y ganancias del bien en cuestión.

Sin embargo, en el proceso de urbanización de las sociedades latinoamericanas lo que predominó no fueron los procesos de desmercantilización estatal, sino los de desmercantilización social. En estos últimos, la población que se encuentra excluida del consumo mercantil produce sus propios bienes y, en el caso específico de la vivienda, lo realiza por medio de la autoconstrucción, la cual, a su vez, se encuadra en procesos más amplios de urbanizaciones informales o también en las llamadas urbanizaciones populares. Pérez (2014) y Pradilla Cobos (1981) coinciden en que la alta proporción de espacios residenciales autoconstruidos que presenta América Latina se relaciona con los elevados índices de informalidad económica que predominan en la región, lo cual imposibilita que su población pueda satisfacer sus necesidades habitacionales a través del mercado formal.

Para complementar esta discusión cabe señalar que distintos autores, como Pérez (1995), Abramo (2011) y Reese (2014), sostienen que en el contexto de la ciudad capitalista pueden identificarse tres lógicas de producción del hábitat: la rentista del mercado, la estatal y la de las necesidades sociales. La primera, se refiere a aquella modalidad de producción de la vivienda que se rige principalmente por la posibilidad de obtener lucros a través de inversiones destinadas a la construcción de inmuebles. La segunda, alude a la intervención pública, que se genera por medio de programas que tienen como finalidad la producción directa de conjuntos habitacionales o, bien, mediante diferentes mecanismos que pueden tener como objetivo subvencionar la demanda o asegurar los beneficios de las empresas constructoras. También, el Estado incide a través de políticas de planificación que regulan los usos y la creación de infraestructura de los espacios residenciales. Finalmente, la lógica de las necesidades sociales se relaciona con aquellos sectores de la población que no pueden satisfacer sus necesidades habitacionales por medio del mercado formal ni mediante el acceso a la vivienda social y, por lo tanto, deben autoproducir sus bienes de uso. Más allá de esta diferenciación general, es necesario destacar que la producción de la ciudad es el resultado de una combinación compleja y contradictoria de estas tres lógicas y de los actores sociales que intervienen en ellas (Rodríguez, Rodríguez & Zapata, 2015).

Dentro de la lógica de las necesidades sociales, Rodríguez *et al.* (2007) realizan una distinción entre lo que denominan procesos masivos de autoproducción del hábitat y la producción social del hábitat (PSH), indicando que si bien ambos comparten la prioridad que le otorgan al valor de uso por sobre la finalidad del lucro, los primeros hacen referencia a fenómenos más generales de gestión y construcción del hábitat, mientras que, el segundo, abarca, específicamente, prácticas realizadas de manera consciente y dirigidas por algún actor social concreto. Entre dichos actores pueden encontrarse: cooperativas, sindicatos, mutuales, asociaciones civiles, Organizaciones No Gubernamentales (ONGs) y otros sujetos que trascienden a una unidad doméstica que sólo tiene por objetivo su propia reproducción. Los mismos participan activamente de la gestión y planificación de procesos,

que abarcan desde mejoramientos barriales hasta la construcción completa de conjuntos habitacionales.

Además, Ortiz Flores (2012: 34) indica que “la PSH comprende todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan *bajo el control* de autoproductores y otros agentes sociales que operan *sin fines de lucro*.” En este sentido, el autor distingue a la autoconstrucción de la autoproducción o producción social, entendiendo que la primera se refiere a la práctica de la edificación de la vivienda, u otros componentes del hábitat, por parte de quienes serán sus residentes, mientras que la segunda implica el control de todas las fases (y no sólo de la construcción) del proceso productivo, involucrando la promoción-integración, la planeación, la construcción, la distribución y el uso. De esta manera, si bien las diferentes formas de producción (privada mercantil, pública y social) pueden coexistir y complementarse dentro de un determinado contexto, no es posible que se generen formas mixtas de producción del hábitat, ya que el control de la integralidad del proceso lo ejerce un sólo tipo de agente. No obstante, lo que sí puede ocurrir es que proyectos enmarcados dentro de la PSH contraten a terceros para realizar parte del proceso productivo; o que, en programas dirigidos por entidades públicas, los/las destinatarios/as de las viviendas intervengan en la edificación, dando lugar a modalidades mixtas en la fase de la construcción.

A su vez, Ortiz Flores (2012) sostiene que los procesos correspondientes a la PSH, al incluir experiencias de participación, organización y capacitación, contribuyen a fortalecer las prácticas comunitarias, el ejercicio de la democracia directa, la capacidad de gestión y la autoestima de quienes participan. Esta perspectiva coincide con principios que conciben a la vivienda como un derecho humano antes que como una mercancía, como un proceso antes que como un producto terminado, como un bien abundante antes que como un bien escaso y como un acto de habitar antes que como un objeto.

Asimismo, existen una serie de discusiones en relación a si los PSH incluyen o no a las experiencias en las cuales se establecen vinculaciones con el Estado. En este sentido, Rodríguez *et al.* (2007) establecen que las políticas habitacionales no sólo constituyen las acciones desarrolladas por los organismos públicos, sino también el conjunto de omisiones que dan cuenta de la forma en que el Estado interviene en relación a la distribución de los diferentes grupos sociales en la ciudad y en lo que respecta a la satisfacción de sus necesidades habitacionales. Esto, a su vez, incluye a los posicionamientos adoptados por las diferentes instituciones públicas frente al surgimiento de problemas y conflictos relacionados al hábitat.

De esta situación se desprende que, como señala Rodulfo (citado en Rodríguez *et al.*, 2008), el poder político no es ajeno a las cuestiones sociales y económicas, sino que se encuentra inmerso en complejos procesos y pujas existentes entre los intereses públicos y privados, que luego se expresan en las decisiones que toman y en las prioridades que establecen los distintos actores

que forman parte de él. Esta noción puede encuadrarse en una concepción mucho más amplia acerca del Estado, al que Oszlack definió como:

una instancia de articulación y denominación de la sociedad, que condensa y refleja sus conflictos y sus contradicciones tanto a través de las variables tomas de posición de sus instituciones, como de la relación de fuerzas existentes en éstas. Si visualizamos el ámbito institucional del estado como una privilegiada arena de conflicto político, donde pugnan por prevalecer intereses contrapuestos y se dirimen cuestiones socialmente problematizadas, concluiremos que su fisonomía y composición no pueden ser sino un producto histórico, un 'resumen oficial' de la sociedad civil. Es decir, la naturaleza de su aparato administrativo y productivo resulta afectada por las vicisitudes de esa permanente lucha intra-burocrática, expresión a su vez de otros enfrentamientos sociales (1980: 9).

En esta perspectiva, el desarrollo del aparato estatal no puede comprenderse como algo coherente, sino que más bien compone una trayectoria errática y contradictoria, donde conviven resabios de diferentes estrategias y programas políticos, los cuales se manifiestan hacia su interior por medio de diversas formas de organización y funcionamiento (Oszlack, 1980). La política estatal, entonces, debería ser entendida como un conjunto de posiciones que el Estado adopta frente a determinada cuestión, las cuales pueden variar de acuerdo con los diversos organismos que lo integran y puede modificarse, también, a través del tiempo. (Oszlack & O'Donnell, 1981).

Asimismo, algunos trabajos de investigación realizados recientemente abordaron el análisis de las políticas habitacionales que contemplaron la participación de organizaciones sociales a lo largo de todo su desarrollo. Por ejemplo, Zapata (2017) estudió los programas que se llevaron a cabo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires desde comienzos del Siglo XXI, comparando los resultados de aquellos proyectos que implementaron el formato tradicional llave en mano y aquellos otros que incluyeron la autogestión de quienes serían sus futuros/as adjudicatarios/as. De esta forma, la autora concluye que la participación de los/las destinatarios/as permite obtener resultados más satisfactorios, que se traducen en mejores condiciones del habitar (en el sentido lefebvriano del término), en una mayor apropiación de la vivienda y del conjunto habitacional por parte de los/as usuarios/as, en un incremento de la integración socio-urbana y en mejores posibilidades de acceso al derecho al hábitat y a la ciudad.

Estas definiciones en relación a las experiencias que surgen de la PSH y de las vinculaciones que las mismas establecen con las diferentes instituciones públicas, colaboran en la comprensión del proceso que se ha desarrollado en la ciudad de Tandil en las últimas dos décadas, donde los cambios acontecidos en la producción de la vivienda y el mercado inmobiliario, dieron lugar al surgimiento de una serie de espacios residenciales vinculados a actores enmarcados dentro de la lógica de las necesidades sociales, los cuales, a pesar de presentar características sumamente heterogéneas, debieron establecer negociaciones y articulaciones con numerosas dependencias del Estado para

logar concretar los objetivos que se propusieron con respecto a sus proyectos habitacionales y/o de urbanización.

Producción del hábitat y acceso a la vivienda en la ciudad de Tandil luego de la convertibilidad

En la Argentina, las transformaciones que tuvieron lugar a partir de mediados de la década de 1970, con la implementación de las primeras medidas neoliberales, generarían importantes transformaciones en la producción de los espacios urbanos. Principalmente, la imposibilidad de continuar realizando loteos populares (en la Provincia de Buenos Aires desde la implementación del Decreto-Ley 8.912), junto al aumento del desempleo y la disminución del poder adquisitivo de los salarios, provocarían una significativa restricción en las posibilidades de acceso al suelo urbano y, a su vez, acelerarían la expansión de los asentamientos informales. Dicha situación se agudizaría notablemente en la década de 1990, con el incremento de los niveles de pobreza y exclusión, dando lugar a la producción de espacios urbanos con mayores niveles de diferenciación y segregación socio-espacial.

A partir de los primeros años del siglo XXI, luego de la crisis que terminó con el modelo económico de la convertibilidad, se generaron una serie de condiciones que posibilitarían consolidar un período de recuperación económica, mediante la implementación de un conjunto de medidas destinadas a reconstruir el mercado interno y regenerar el empleo, que había sido gravemente afectado en la década anterior. En este contexto, las ciudades desempeñarían un rol fundamental en el nuevo ciclo de acumulación del capital, constituyéndose en lugares privilegiados para la generación y apropiación de rentas. Diferentes trabajos de investigación, como los de Baer (2011), Fernández Wagner (2014) y del Río (2014), dan cuenta del rol que cumplieron los espacios urbanos argentinos en este período, donde la recuperación de la industria de la construcción y el incremento de la inversión pública impulsaron fuertemente la actividad económica. Sin embargo, este efecto dinamizador estuvo acompañado por un proceso de valorización diferencial del suelo hacia el interior de las ciudades (Baer, 2011), que incrementó las desigualdades y expulsó del mercado inmobiliario formal a amplios sectores sociales, que debieron generar estrategias alternativas de acceso al hábitat. De esta forma, a pesar de que se generaron importantes iniciativas por regenerar el tejido social y económico mediante la activa intervención del Estado, persistió una fuerte limitación en cuanto al *derecho a la ciudad* (Lefebvre, 1969), debido a que se consolidaron las lógicas que promovieron la producción del suelo urbano con el fin de valorizar capitales e incrementar la apropiación de rentas, en detrimento de las posibilidades de satisfacer las necesidades habitacionales de la mayoría de la población.

La ciudad de Tandil presentó estas mismas características en los últimos quince años, coexistiendo una importante recuperación de la actividad de la construcción con una creciente conflictividad social vinculada a las

dificultades que encontró una parte cada vez más importante de la población para acceder a una vivienda digna. Los actores del mercado inmobiliario se beneficiaron de decisiones políticas que definieron, a través de los instrumentos de planificación del gobierno local (Plan de Desarrollo Territorial), limitar el área urbana y producir una escasa cantidad de suelo para uso residencial, lo cual no permitió cubrir la demanda que surgió a causa del crecimiento poblacional. Como consecuencia, se generaron procesos especulativos y se observó un aumento de los tenedores de vivienda inversores, es decir, un incremento de los propietarios que adquirieron inmuebles como bienes de cambio, en detrimento de aquellos que lo hicieron para satisfacer una necesidad uso (Auguste & Seffino, 2013). Según datos de los Censos Nacionales, la cantidad de viviendas en Tandil se incrementó en un 22,84% entre 2001 y 2010 (de 41.067 a 50.450 unidades), mientras que la población en ese mismo período creció en un 14,6%. Sin embargo, a pesar del aumento del número de viviendas, los propietarios descendieron de un 70,4% a un 62,6%, mientras que los inquilinos crecieron del 15,5% al 24,5% de la población. Por su parte, de acuerdo a la Encuesta de Hogares y Empleo Municipal, en el año 2018 los propietarios de las viviendas habían descendido a un 57,6%, mientras que los inquilinos treparon al 30% (Cuadro 1).

Cuadro 1. Régimen de tenencia de las viviendas en Tandil. Años 2001, 2010 y 2018

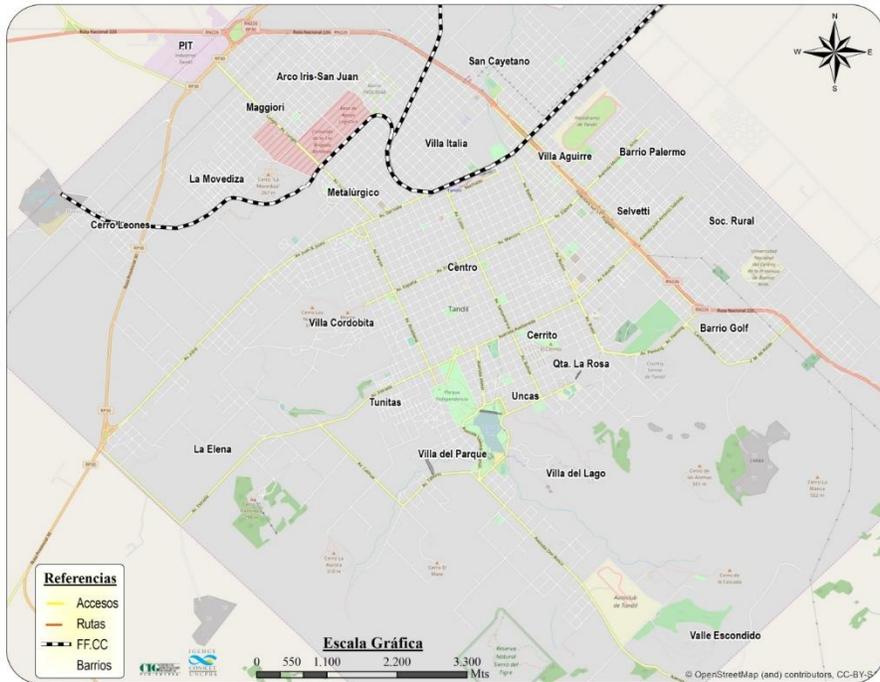
Régimen de tenencia	2001	2010	2018
Propietario de vivienda y terreno	70,4%	62,6%	57,6%
Propietario sólo de la vivienda	1%	1,4%	3,1%
Inquilino	15,5%	24,5%	30%
Ocupante por préstamo	7,8%	6,3%	6,8%
Ocupante por trabajo	3,5%	3,3%	Sin información
Otro	1,9%	2%	1,7%

Fuente: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (2001 y 2010) y Encuesta de Hogares y Empleo Municipal (2018).

Por su parte, Lan *et al.* (2010) indican que los procesos especulativos desatados en torno al suelo urbano desde comienzos de la década de 2000 en la ciudad de Tandil, contribuyeron a agravar las desigualdades territoriales preexistentes. Un ejemplo ilustrativo de esta situación, es que los precios de los inmuebles en venta con tres habitaciones entre los años 2005 y 2009 se incrementaron un 176% en promedio, pero hacia el interior de la ciudad las diferencias resultaron notables. Mientras en algunas áreas residenciales del sur del ejido urbano (como en los barrios Cerrito, Golf y Uncas) se registraron aumentos de hasta el 213%, en los barrios en proceso de consolidación y consolidados del noroeste, norte y noreste de la ciudad, el crecimiento promedio fue de un 100%. De esta forma, una vivienda con tres habitaciones

en el año 2009 alcanzaba valores cercanos a los U\$S 250.000 en los faldeos serranos, en tanto en barrios como Villa Aguirre o Movediza (Figura 1), su cotización descendía a U\$S 40.000 (Figura 2).

Figura 1. Tandil. Principales barrios y vías de acceso a la ciudad



Fuente: Elaboración propia.

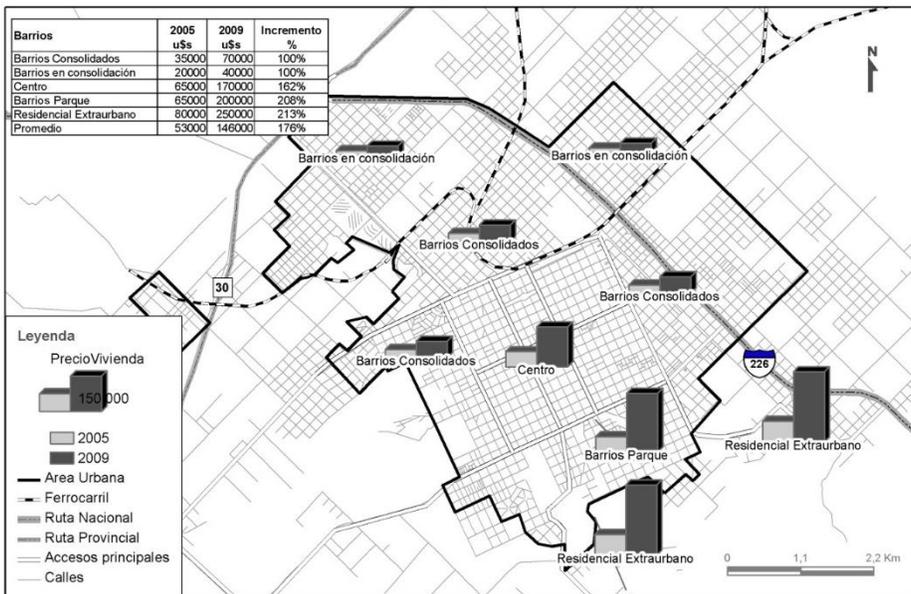
Asimismo, las características de los espacios residenciales que se generaron en este último período también presentaron particularidades en los diferentes ejes de crecimiento de la ciudad. Por un lado, es posible observar que en el sur se produjo una proliferación de emprendimientos inmobiliarios relacionados con residencias destinadas a sectores sociales acomodados (barrios cerrados y urbanizaciones especiales), como también de proyectos para la actividad turística y recreativa. Esta zona coincide con la ubicación de las sierras, que en este último período han sido valorizadas como recurso paisajístico. Por su parte, el centro histórico y comercial de la ciudad evidenció un proceso de verticalización y densificación urbana sin precedentes. Lan *et al.* (2010) señalan que entre las décadas de 1960 a 1990 se construyeron 21 edificios con más de cinco pisos, mientras que entre los años 2000 y 2009 ese número se elevó a 27, representando un crecimiento del 129% en tan sólo 10 años.

A su vez, el espacio comprendido por las periferias noroeste, norte y noreste, donde reside la población más vulnerable, se constituyó en el destinatario de la mayor parte de los programas habitacionales desarrollados por las distintas operatorias del Estado. Sin embargo, a pesar de que los

recursos invertidos en políticas de viviendas crecieron notoriamente entre los años 2003 y 2015, los conflictos relacionados con la usurpación de terrenos y viviendas sin concluir constituyeron un tema relevante en la agenda pública de la ciudad. En este contexto, la paralización de las obras de algunos programas (Plan Federal I y II) y la incertidumbre generada con respecto a sus posibilidades de finalización, sumado a las necesidades habitacionales insatisfechas de los sectores sociales más postergados, generaron un caldo de cultivo propicio para las ocupaciones ilegales.

De acuerdo al Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios realizado en 2016, en Tandil existen seis asentamientos precarios (Movediza I, Tunitas, Villa Cordobita, Villa Gaucho, La Esperanza y Villa Laza) y un barrio que contiene situaciones de informalidad dispersa con algunos conjuntos habitacionales ocupados (Movediza II). Entre estos siete barrios suman un total de 1239 familias. A su vez, el relevamiento realizado por el Relevamiento Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP) da cuenta de la existencia de otros tres asentamientos de reciente constitución: Villa Aguirre (con 21 familias censadas), La Unión (36 familias) y Darío Santillán (89 familias). Estas organizaciones definen un asentamiento informal como un lugar habitado por ocho familias o más, con ausencia de dos o más servicios básicos (agua corriente, luz y red cloacal) y sin titularidad del suelo.¹

Figura 2. Variación del precio promedio de viviendas de tres dormitorios. Tandil, 2005 a 2009



Proyecto Cartografico: CIG-FCH-UNCPBA Fuente: Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas y Relevamiento de campo equipo Recime Tandil, 2008 Apoyo: CNPq

Fuente: Lan *et al.*, 2010: 139.

Sin embargo, las dificultades para el acceso a la vivienda también incluyeron a sectores sociales integrados por trabajadores formales, quienes, a raíz de esta situación, comenzaron a generar alternativas para poder acceder a una solución habitacional. Específicamente, estas estrategias han consistido en la constitución de asociaciones civiles que, mediante acuerdos con los funcionarios municipales y provinciales, llevaron a cabo proyectos residenciales que incluyeron la compra de terrenos y la urbanización de los mismos. El recorrido desarrollado por estas organizaciones resultó sumamente complejo y, en algunos casos, como el de Mujeres sin Techo, también incluyó la construcción de conjuntos habitacionales.

De esta forma, se percibe una multiplicación y diversificación de las estrategias de acceso al hábitat generadas por parte de los actores que forman parte de los procesos de PSH. Entre ellas es posible identificar:

- asociaciones civiles que se conformaron para gestionar suelo y urbanizarlo a un costo menor que el que ofrecía el mercado: Asociación Civil Docentes de Tandil, Asociación Civil de Graduados de Tandil, Tandil Ecos Sustentable Asociación Civil, Asociación Mutual de empleados municipales y otras;

- asociaciones civiles que gestionaron suelo urbano y construyeron conjuntos habitacionales mediante diversos acuerdos con instituciones públicas municipales y provinciales: Mujeres sin Techo;

- organizaciones de residentes en asentamientos que se encuentran llevando a cabo procesos de regularización dominial, como el barrio Darío Santillán, y residentes en asentamientos que acordaron con el Municipio comenzar a pagar impuestos por sus terrenos con perspectivas de iniciar un proceso de regularización, como es el caso del barrio Villa Cordobita;

- vecinos/as que tomaron viviendas en construcción pertenecientes a programas habitacionales inconclusos: Plan Federal II.

Esta diversidad de situaciones revela la heterogeneidad de los actores sociales involucrados, abarcando desde trabajadores formales, que en los últimos años dejaron de acceder a la vivienda propia por la vía del mercado inmobiliario o de los programas estatales, hasta desocupados/as y personas en situación de extrema vulnerabilidad, que llevaron a cabo usurpaciones de viviendas y terrenos. No obstante, más allá de las diferencias en cuanto a los sujetos implicados o a las estrategias desarrolladas, todas estas iniciativas poseen como denominador común el hecho de que debieron articular sus acciones con diferentes organismos del Estado para poder concretar sus objetivos.

Formas de organización y modalidad de producción de los espacios residenciales vinculados a la PSH

En primer lugar, es posible establecer una distinción entre las diversas modalidades que asumieron los espacios residenciales generados mediante los procesos de la PSH y el tipo de organización que conformaron los actores

que intervinieron en los mismos. A grandes rasgos, se pueden diferenciar aquellos que tuvieron la posibilidad de planificar sus proyectos residenciales antes de llevarlos a cabo, de aquellos que, debido a la extrema vulnerabilidad de sus condiciones materiales, adoptaron como estrategia la toma de tierras y, posteriormente, produjeron sus viviendas y la infraestructura urbana de sus barrios. En el primer caso, las organizaciones se encuadraron en la figura jurídica de asociaciones civiles, debido a que la misma les permitió resolver diversos problemas relacionados con las cuestiones financieras, la subdivisión de tierras y la articulación con los organismos del Estado. En el segundo caso, las experiencias vinculadas a los asentamientos mostraron diversos grados de organización, que oscilaron entre vinculaciones puntuales para resistir desalojos, hasta la conformación de un colectivo que se propuso desarrollar un proceso de regularización dominial.

En lo que respecta al primer grupo de experiencias, Mujeres sin Techo y la Asociación Civil Docentes de Tandil, cumplieron un rol muy significativo en la instalación de la cuestión del déficit habitacional y en el desarrollo de estrategias alternativas para abordar el problema del acceso a la vivienda en la ciudad de Tandil. Concretamente, Mujeres sin Techo constituye un movimiento social, que surgió durante la crisis de los años 2001 y 2002, con una actividad vinculada al funcionamiento de un comedor en el barrio Tunitas, ubicado en la periferia suroeste del ejido urbano (Figura 1). Con el transcurso de los años, la organización comenzó a desarrollar otro tipo de iniciativas, entre las cuales se destacaron las reuniones destinadas a abordar cuestiones de género. En las mismas se evidenció que uno de los problemas comunes que enfrentaban las mujeres de la comunidad era la dificultad para acceder a un hábitat digno, debido a recurrentes situaciones de hacinamiento, carencia de servicios, precariedad de las construcciones, informalidad en la tenencia de la vivienda, etc. A raíz de este diagnóstico, en el año 2008 la organización comenzó a efectuar diferentes reclamos al Municipio, que incluyeron movilizaciones y protestas frente al edificio del gobierno local.

La agrupación, en ese entonces, aglutinaba a alrededor de doscientas familias que poseían algún tipo de necesidad con respecto al hábitat, no sólo del barrio Tunitas sino también de diversos lugares de la ciudad. En la entrevista realizada a sus referentes, se remarcó que los reclamos nunca estuvieron direccionados a obtener beneficios de forma gratuita, por el contrario, las consignas apuntaban a que el gobierno local pusiese a disposición de la población las parcelas de suelo urbano con las que contaba en ese entonces. La necesidad de conformar una asociación civil surge cuando la organización comienza a realizar gestiones para emprender sus primeros proyectos habitacionales. Las informantes clave explicaron que el proceso se fue generando de forma paulatina y que, de a poco, se fueron convirtiendo en desarrolladoras urbanas, casi sin premeditarlo.

La Asociación Civil Docentes, por su parte, constituye una experiencia que, a través de numerosas gestiones y acuerdos con los gobiernos municipal y provincial, consiguió producir suelo urbano a costos significativamente

inferiores a los que se generaban en el mercado formal. Su relevancia también radica en que la iniciativa luego fue retomada por otros actores que se organizaron para replicar esta misma metodología en la conformación de sus respectivos espacios residenciales. Este colectivo surge en el año 2010, a raíz de una propuesta elaborada por trabajadoras de la educación, que decidieron organizarse como consecuencia de las dificultades que encontraban para acceder a una vivienda propia. Estas trabajadoras veían restringido su acceso a los créditos hipotecarios, por sus bajos salarios y, al mismo tiempo, tampoco ingresaban en los planes de vivienda social, porque no eran consideradas parte de la población más vulnerable.

Vale mencionar que, en esta organización, al igual que en Mujeres sin Techo, existe un importante componente de género, debido a que las promotoras del proyecto fueron en sus inicios mujeres que trabajaban en la docencia. A su vez, la comisión directiva de la asociación se encuentra conformada íntegramente por mujeres. En la entrevista realizada, la presidenta hizo hincapié en este aspecto:

Cuando la asociación empieza, en octubre de 2010, empieza con un grupo de mujeres [...] primero tres, después cinco, después diez y así [...] todas habíamos tenido la posibilidad de tener casa, la mayoría con créditos y demás... pero después por los divorcios perdimos todo, con hijos a cargo [...] ese es el grupo inicial. Pero éramos una franja que cuando nos íbamos a anotar en los planes de vivienda del Municipio o de la Nación no cuadrábamos, porque teníamos salario. Íbamos a los bancos y los bancos nos daban dos mangos por nuestros salarios. No podíamos ni comprar y encima sin capacidad de ahorro porque había que pagar alquiler.²

Las primeras dificultades que este grupo de docentes encontró al momento de pensar en una estrategia conjunta de urbanización estuvieron vinculadas con la inexistencia de una figura jurídica mediante la cual pudiesen realizar la compra del suelo urbano de manera colectiva. Ante esta situación, comenzaron a asesorarse con referentes de la ciudad que tenían experiencia en la conformación de organizaciones y, luego de evaluar diferentes alternativas, decidieron que la constitución de una asociación civil era la mejor opción para concretar los objetivos planteados.

Por el contrario, los procesos que tuvieron lugar en los asentamientos Darío Santillán y Villa Cordobita adquirieron características diferentes, debido a que se trata de barrios que tienen su origen en la toma de terrenos y, por lo tanto, las iniciativas desarrolladas por sus habitantes se generaron con posterioridad a las ocupaciones. En lo respecta al asentamiento Darío Santillán (Foto 1), se trata de una urbanización reciente que se extiende a lo largo de cuatro manzanas en el barrio Movediza, ocupadas en dos momentos distintos. En el año 2011 se produjo la llegada del primer grupo de personas, quienes en su mayoría provenían de países limítrofes, razón por la cual el lugar comenzó a ser conocido despectivamente como la manzana de los paraguayos. Luego, en 2013, se tomaron otros terrenos y, ante la necesidad de ordenar el proceso, sus habitantes comenzaron a organizarse. En gran

medida, son familias que anteriormente ya habían sido desalojadas de otros lotes ocupados, o que alquilaban un inmueble, pero debido al deterioro de su situación económica y a la suba del costo de los alquileres, se vieron obligados a buscar otra alternativa.

Foto 1. Asentamiento Darío Santillán, Barrio Movediza. Tandil, 2016



Fuente: trabajo de campo, año 2016.

Si bien la toma no fue organizada previamente, los lotes se ocuparon de manera simultánea, debido a que se divulgó la información de que la tierra era fiscal, lo cual reducía las posibilidades de desalojo. El asentamiento se generó intentando respetar la cuadrícula del ejido urbano y midiendo los lotes, para adaptarlos a las normativas del código de edificación. Asimismo, una de las entrevistadas explicó la incertidumbre por la que atravesaron durante los primeros días de la ocupación, a causa de la inestabilidad que se produjo con la posesión de los terrenos: “Cada terreno tuvo varios dueños, es más a mí me corrieron tres veces [...] no venías dos días y ¡Chau!, agarraba otro”.³

A raíz de esta situación, surgió la necesidad de contar con algún tipo de organización que evitara los conflictos y permitiera generar acciones unificadas y efectivas al momento de realizar demandas al Municipio. Otra de las vecinas indicó:

Nos organizamos para que un vecino si podía te cuidara tu lote, pero había que armar enseguida algo. Nosotros cuando nos mudamos nos armamos la casilla,

ella de madera y yo de chapa, estaban todos nuestros muebles ahí, entraba solamente la cama de dos plazas para mí y para mi marido y una cocinita, nada más, no quedaba más nada. Y tenías que quedarte ahí y lucharla.⁴

La situación de Villa Cordobita es muy diferente, debido a que constituye un barrio informal que se expandió rápidamente en los últimos años sobre uno de los cerros de la ciudad, que se encuentra ubicado al oeste del ejido urbano (Figura 1). Este componente natural marca una diferencia sustancial con el caso del barrio Darío Santillán, ya que dicho paisaje comenzó a ser fuertemente valorizado en el último período, especialmente por aquellos actores que se desempeñan en el mercado inmobiliario y que pretenden realizar allí proyectos urbanísticos.

Mediante una entrevista realizada a vecinas del lugar,⁵ se conoció que, si bien una parte de la población reside allí desde hace varias décadas, el asentamiento se expandió de forma acelerada a partir del año 2006, cuando se produjo la ocupación de tierras que habían pertenecido a una antigua empresa, Tandilia S. R. L., la cual presentó quiebra a mediados del siglo XX. Sin embargo, existe una diversidad de situaciones, ya que otras viviendas fueron edificadas sobre lotes particulares e, incluso, algunas construcciones se realizaron sobre terrenos que corresponden a la Dirección Provincial de Hidráulica, ya que el barrio se encuentra atravesado por un pequeño curso de agua.

Las condiciones naturales no ayudaron para que el trazado de las calles y de las parcelas respetara la cuadrícula urbana, por lo tanto el asentamiento presenta una morfología irregular. Al igual que lo que sucedió en el barrio Darío Santillán, varias personas llegaron a este lugar habiendo realizado previamente algunas averiguaciones sobre la condición en la que se encontraban los lotes. En los casos en que la situación de los terrenos no era demasiado clara, quienes ocupaban optaban por levantar el pilar de la luz y esperar unos días por si aparecía alguna persona que reclamase la tierra. Si esto no sucedía, se emprendía la construcción de la vivienda. En relación a este punto, una de las vecinas comentó:

En el 2006 esto se empieza a poblar. O sea, estamos hablando de la parte esta de arriba de [la calle] Paraguay [...] nosotros somos los pobladores [...] y bueno obviamente en el principio, en el 2006, vos ibas a catastro y decías: ¡Disculpa! ¿Este lote es fiscal? Te decían que sí y listo, ibas y lo ocupabas.⁶

No obstante, esta situación comenzó a cambiar en los años 2009-2010, cuando se produjeron algunos intentos de desalojo, generados a raíz de una serie de reclamos realizados por personas que se atribuían la propiedad de los terrenos en cuestión. Quienes se encontraban en la condición de ocupantes, a su vez, denunciaron la existencia de un entramado irregular que tenía por objetivo apropiarse de las tierras para realizar negocios inmobiliarios y en el cual estaban involucrados abogados/as, funcionarios/as municipales y personas relacionadas al poder judicial. Con respecto a esta situación, una de las entrevistadas comentó:

Mi experiencia fue decir: si hay lotes fiscales, ir y tomar. Después esta en cada uno [...] ¡A ver! [...] ¿Me quiero ir a vivir a dónde no hay agua, donde hay piedras? ¿Dónde no puedo construir? Esos son temas particulares. Pero la gente por necesidad se empezó a asentar y, bueno, con el tema de la regularización lo que pasa es que [...] Catastro te habilitaba y llegó un momento por el tema de los negocios de tierras se cortó [...] y para mí lo que tienen en mente es empezar a arreglar con la gente para que se vayan para otro lado, porque esto es un lugar especial para poner un country.⁷

La incertidumbre que se apoderó de quienes residían en el asentamiento luego de los intentos de desalojo, evidenció la precaria situación en la que se encontraban y generó la necesidad de contar con algún tipo de organización que evitase la pérdida de los terrenos y de las viviendas. Las entrevistadas relataron que este proceso resultó muy dificultoso, en parte, debido a la presencia de referentes políticos que impulsaron acciones para obtener réditos personales, sin considerar los intereses del conjunto de la comunidad.

El momento de mayor rispidez, se produjo en el año 2015, cuando más de cien familias de distintos lugares de la ciudad, incentivadas por dirigentes de una organización específica, tomaron un predio que limitaba con un barrio cerrado del lugar. Luego de varios días de extrema tensión, se produjo el desalojo por parte de las fuerzas de seguridad. Esta metodología no fue avalada por la mayoría de la comunidad del barrio, debido a que contribuyó a deslegitimar los reclamos que se venían realizando de manera pacífica desde hacía varios años.

De esta forma, pueden mencionarse algunas cuestiones generales en relación a las motivaciones que originaron cada una de estas experiencias y a las características que asumieron las organizaciones que resultaron de las mismas. Claramente, en todas ellas las condiciones materiales de las cuales partieron determinaron los objetivos a seguir, como también el tipo de estrategias desarrolladas y las posibilidades de elección. En el caso de Villa Cordobita el factor que aglutinó a sus habitantes fue la amenaza al desalojo, dando lugar a distintas iniciativas de vinculación, que no lograron sostenerse en el tiempo, ni constituir demandas unificadas en lo que respecta a otras problemáticas relacionadas al hábitat. En el barrio Darío Santillán, sin embargo, la menor valorización y el carácter fiscal de sus tierras, permitieron que sus residentes pudiesen resolver con relativa rapidez la situación de la tenencia y se vuelquen a abordar otros aspectos vinculados a los servicios básicos y a la infraestructura. Por su parte, las dos asociaciones civiles analizadas también muestran diferencias significativas, ya que Mujeres sin Techo es el resultado de un colectivo que posee una amplia trayectoria en el trabajo barrial y que, en un determinado momento, comenzó a visualizar la necesidad de hacer hincapié en el aspecto habitacional. Mientras que la Asociación Civil Docentes surge como consecuencia de una problemática concreta, que afectaba a un sujeto particular (trabajadoras de la educación), que encontraba restringidas sus posibilidades de acceso a la vivienda propia a causa de las características que asumía el contexto del mercado inmobiliario

tandilense. No obstante, en ambos casos la figura de asociación civil fue la que permitió realizar las gestiones necesarias para concretar sus proyectos.

Alcances, logros y limitaciones de los procesos de participación

A pesar de las particularidades que presentan las trayectorias desarrolladas por cada una de las experiencias analizadas, resulta interesante analizar los recorridos realizados, especialmente en aquellos casos donde fue necesario encontrar modalidades alternativas a las ya existentes para concretar los objetivos planteados por las organizaciones.

En el caso particular de Mujeres sin Techo, en el año 2008, luego de una serie de reclamos y acciones de protesta dirigidas al gobierno municipal, alcanzaron un acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Social por medio del cual consiguieron la adjudicación de ocho lotes, que se destinaron a resolver el problema de los grupos familiares que se encontraban en mayor situación de vulnerabilidad. Sin embargo, aún no contaban con el financiamiento necesario para realizar las viviendas, por lo que debieron establecer contactos y realizar gestiones con diferentes dependencias de los gobiernos provincial y nacional, de donde finalmente obtuvieron los recursos requeridos para la construcción. De esta manera, se realizaron las primeras diez viviendas, de las cuales ocho se edificaron en los lotes otorgados por el Municipio y, las otras dos, en terrenos particulares.

Poco después, Mujeres sin Techo firmó un convenio con el intendente por medio del cual se les adjudicaron treinta lotes más, que se destinaron a la construcción de viviendas pre-fabricadas con recursos otorgados por el Instituto Provincial de la Vivienda (IVBA). En esta oportunidad, quienes integraban la organización contribuyeron a la financiación, por medio de aportes mensuales.

A partir del año 2011, con una trayectoria más consolidada, la organización emprendió dos proyectos de mayor envergadura. El primero, consistió en la compra y urbanización de un predio de 48 lotes y, el segundo, en la construcción de 96 viviendas en el barrio Tunitas. El financiamiento estuvo a cargo de los integrantes de la organización, que abonaron un monto inicial para ingresar al proyecto y, luego, 18 cuotas mensuales para acceder a los terrenos. Además, el conjunto de las 96 viviendas de Tunitas contó con la colaboración del IVBA, que aportó 90 millones de pesos, los cuales se obtuvieron a través de la firma de un convenio a quince años, con una tasa de interés del uno por ciento anual. Por su parte, la construcción fue realizada por la Cooperativa Falucho,⁸ que accedió a la obra mediante una licitación, mientras que la Subsecretaría de Viviendas de la Nación y el Municipio costearon parte de la urbanización.

La experiencia de Mujeres sin Techo resulta muy significativa para la ciudad, en términos tanto cuantitativos como cualitativos, ya que en los diez años de trayectoria que posee la organización ha logrado construir un mayor número de viviendas que el gobierno municipal, quien, en los quince años

que lleva de gestión, sólo generó un conjunto habitacional de cincuenta unidades. A su vez, también ha demostrado capacidad para concluir los proyectos en lapsos de tiempo razonables, lo cual no es un dato menor si se considera que otros conjuntos habitacionales desarrollados en la ciudad, con programas nacionales y provinciales, estuvieron paralizados durante años por falta de financiamiento y algunos de ellos nunca se terminaron.

Por su parte, la Asociación Civil Docentes desde el inicio de su proyecto se encontró con una limitación que debió resolver mediante intensas gestiones y acuerdos con diferentes organismos del Estado, ya que veía restringida su posibilidad de acceso al suelo debido a que las únicas tierras disponibles a bajo costo eran las parcelas que lindaban con el ejido urbano y que, al estar asignadas a usos rurales, no podían subdividirse con objetivos residenciales. La situación logró destrabarse mediante la firma de un acta-acuerdo con el Municipio, por la cual se autorizó a la Asociación a adquirir seis hectáreas de tierra rural contiguas al barrio Movediza que, inmediatamente, fueron cedidas al gobierno local. A su vez, este último con la mediación del gobierno provincial, le asignó al suelo los indicadores urbanos correspondientes. Luego, la tierra fue parcelada y afectada al Plan Familia Propietaria, adjudicando los terrenos a cada miembro de la asociación. Como contrapartida, el colectivo docente debió encargarse de financiar las obras de urbanización.

De esta forma, la asociación pudo adquirir el suelo urbano a un costo significativamente menor al que establecía el mercado inmobiliario. En 2010, cuando realizaron la compra del primer predio, el costo de la tierra fue de U\$S 30.000 por hectárea, lo cual implicó que cada una de las parcelas alcanzara un valor de \$10.500, que pudieron abonarse en cuotas a lo largo de 18 meses. La entrevistada señaló que esto representó una reducción de siete veces el precio de los lotes, puesto que los terrenos aledaños al predio de la asociación, en ese entonces, se cotizaban en \$70.000.

Posteriormente, se replicó la experiencia en lotes contiguos, primero mediante la compra de dos hectáreas y, luego, a través de la adquisición de otras siete hectáreas. Entre los tres bloques de tierra adquiridos por la Asociación se alcanzó una superficie de quince hectáreas, en las cuales se constituyeron 210 parcelas. Las obras de infraestructura urbana fueron financiadas por el colectivo docente mediante una cuota mensual que comenzaron a abonar luego de pagar los terrenos. Las quince hectáreas pertenecientes a la Asociación cuentan con agua, cloacas, cordón cuneta y alumbrado público. Según explicó la entrevistada, éste fue un proceso de co-gestión realizado con el Municipio, ya que si bien la asociación financió las obras y contrató las empresas que realizan la infraestructura, el gobierno local colaboró con la apertura de calles y, en ocasiones, también destinó recursos para concretar ciertos aspectos de la urbanización.

En lo que respecta a la construcción de las viviendas, la Asociación no contempló un mecanismo común para la edificación. Muchos socios accedieron al Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la

vivienda (Pro.Cre.Ar), pudiendo financiar de esa forma la edificación. Otros también establecieron estrategias de compra conjunta de materiales y diferentes acciones colectivas con el objetivo de reducir costos.

A raíz de los resultados que obtuvo la Asociación Civil Docentes, el gobierno municipal decidió promover la iniciativa para que otras organizaciones emprendan el mismo camino. Esto se tradujo en la aprobación de la Ordenanza 13.579, en noviembre de 2013, por medio de la cual se reglamentó el procedimiento para generar suelo urbano, a través de la modalidad de constitución de asociaciones civiles. Asimismo, el Municipio destinó un conjunto de tierras fiscales, lindantes al proyecto de la Asociación Civil Docentes, para la producción de estos nuevos espacios residenciales. En el año 2014, estas parcelas fueron otorgadas, mediante el Plan Familia Propietaria, a las entidades que se encontraban en condiciones de participar del programa. Dichas organizaciones son: Asociación Mutual de Empleados Municipales de Tandil, Cáritas San Cayetano-Acuerdo Marco Mesa Solidaria, Coopteba Tandil, Unión de Educadores de Tandil, Consejo Pastoral Tandil y Cooperativa de Trabajo Cerámica Blanca. Por su parte, también se conformaron asociaciones que adquirieron terrenos en otros lugares de la ciudad, como Asociación Civil Graduados Tandil, Familia Judicial de Tandil y Asociación Civil Pila-Pila, que urbanizaron lotes ubicados en la periferia este del ejido urbano; también se constituyeron la Asociación Civil por la No Automedicación y Tandil sin Pet, ubicadas en el noreste de la trama urbano. Todas las entidades en su conjunto totalizan alrededor de 550 parcelas (incluida la Asociación Civil Docentes), generadas mediante la modalidad de afectación al Plan Familia Propietaria.

No obstante, es necesario mencionar que este proceso de producción de suelo urbano por parte de las asociaciones civiles también cuenta con algunos puntos débiles. En primera instancia, porque el tiempo de construcción de los espacios residenciales puede extenderse considerablemente. En el caso de la Asociación Civil Docentes, promediando los diez años de iniciado el proyecto, se visualiza que aún más de la mitad de las parcelas se encuentran sin edificaciones. En segunda instancia, resulta controvertido que el Municipio delegue en estas organizaciones la urbanización y la generación de lotes, ya que en algún punto estos colectivos estarían cubriendo una función que le corresponde al Estado y que, en las últimas dos décadas, no se ha asumido con la responsabilidad suficiente.

En cuanto al proceso que tuvo lugar en el barrio Darío Santillán, resulta necesario remarcar que inicialmente sus condiciones materiales eran extremas, ya que en los primeros meses el asentamiento no contaba con ninguno de los servicios básicos. Las informantes clave relataron que, en lo referido a la luz, las familias que habían accedido en primer lugar a la conexión eléctrica luego se la extendían a las que aún no la tenían, con lo cual mediante un pilar se abastecía a cuatro o cinco casillas. Con respecto al agua, sólo poseían un par de mangueras conectadas a un caño maestro, que

proveían a una o dos manzanas cada una. También carecían de alumbrado público, lo cual hacía muy riesgoso el ingreso al barrio en el horario nocturno.

Las informantes clave relataron que recurrieron a algunas organizaciones y referentes sociales, que las ayudaron a gestionar determinados servicios indispensables y a iniciar el proceso de regularización dominial. De esta forma, comenzaron a entablar diálogos y negociaciones con representantes del gobierno municipal, por medio de los cuales se accedió a limitar el barrio a cuatro manzanas, reubicando en los terrenos libres a las casillas que se encontraban ocupando lotes por fuera de las mismas. En palabras de una de las entrevistadas:

Y después fuimos luchándola, íbamos a Desarrollo Social, siempre sin hacer lío, nada [...] pero íbamos y hablábamos con Dieguez [funcionario municipal] y logramos que desalojando la manzana cinco y acomodándonos en los lotes en que la gente no venía nunca, en la manzana cuatro y tres, ahí logramos que nos den el lugar y no nos desalojen a ninguno.⁹

Posteriormente, se obtuvo la firma de un acuerdo por medio del cual el Municipio se comprometió a que las 96 parcelas correspondientes al asentamiento se afectaran al Plan Familia Propietaria, mientras que sus residentes asumieron la obligación de pagar los terrenos ocupados en cuotas acordes a sus ingresos. Este sería el primer paso para comenzar con el proceso de regularización dominial. Además, desde el Área de Desarrollo Social se entregaron materiales para la construcción (bloques, chapas y aberturas), los cuales fueron otorgados con la condición de que las casillas fuesen sustituidas por viviendas de material en el plazo de dos años. En el momento en que se realizó la entrevista (8 de marzo de 2016), las vecinas mencionaron que ya contaban con los planos realizados por los agrimensores y, a su vez, manifestaron que continuaban realizando gestiones para resolver el problema del agua potable.

Sin embargo, el proceso de vinculación y negociación entre la comunidad de Villa Cordobita y las autoridades municipales fue sustancialmente distinto. En primer lugar, porque el asentamiento se pobló en diferentes momentos y con grupos sociales muy heterogéneos, lo cual dificultó la conformación de un colectivo que pudiese acordar objetivos comunes. En segundo término, por la presencia de organizaciones políticas con intereses encontrados y, en algunos casos, con tendencia a adoptar estrategias de lucha confrontativas con el gobierno municipal, que no obtuvieron consenso en gran parte del barrio, ni en la opinión pública de la ciudad. En tercera instancia, porque hacia el interior del asentamiento existen diversas situaciones jurídicas en relación a los terrenos ocupados, que requieren tratamientos diferenciados. Finalmente, pero no menos importante, las características paisajísticas del lugar generaron, en los últimos años, una valorización inmobiliaria, a partir de la cual surgieron intereses que no estuvieron presentes en el proceso del barrio Darío Santillán.

A pesar de las dificultades que se presentaron para organizar acciones que pudiesen aglutinar a todos los actores de la comunidad, en determinados

momentos se lograron avances significativos. El mayor de ellos se produjo a fines del año 2014, cuando luego de algunas movilizaciones, se alcanzó un importante acuerdo con el Municipio. Esto se tradujo en una ordenanza que declaró de interés público y sujeto de expropiación a los lotes que habían pertenecido a la empresa Tandilia S. R. L., lo cual implicaba que sus ocupantes podían comenzar a pagar los impuestos municipales y tener ciertas expectativas sobre la posibilidad de una futura regularización dominial. La normativa también implicó la realización de un censo, a partir del cual se podrían obtener certificados que acreditarían la posesión de los terrenos.

No obstante, esta medida no abarcó a todas las familias del asentamiento, ya que no consideraba la situación de quienes se habían instalado en parcelas de particulares o en lugares pertenecientes a la Dirección Provincial de Hidráulica. A su vez, trascurridos unos pocos meses de aprobada la ordenanza, los anhelos sobre una posible regularización de las tierras comenzaron a diluirse y muchos de los ocupantes decidieron abandonar el pago de las tasas. Esto se generó como consecuencia de ciertas declaraciones que realizaron algunos funcionarios del gobierno municipal en los medios de comunicación locales y en las entrevistas que mantuvieron con los pobladores, donde mencionaron que el proceso de regularización podría demorar varios años, debido a que no era posible encuadrar el caso de Villa Cordobita en ningún marco legal. Dicha situación generó desánimo entre las familias y desarticuló el proceso de organización que, ya de por sí, era mucho más débil que el que se había gestado en el barrio Darío Santillán. Desde entonces, no se han realizado avances y la única estrategia de los ocupantes parecería ser la de mantener el *statu quo*.

De esta forma, la complejidad de las situaciones jurídicas de los terrenos de Villa Cordobita, sumado a la valorización reciente del lugar, parecen ser los elementos clave para comprender por qué los resultados alcanzados fueron mucho más limitados que en el barrio Darío Santillán. En este último asentamiento, el carácter fiscal de la totalidad de los lotes, junto a su ubicación periférica y poco relevante para el mercado inmobiliario, generó que el proceso tenga otras condiciones de viabilidad. Asimismo, en esta experiencia la conformación del espacio residencial se realizó de manera más homogénea, a diferencia de Villa Cordobita, donde conviven antiguos/as residentes con otros/as que arribaron al barrio en los últimos quince años. Dicha característica, sumado a los desencuentros que se generaron entre la población y las agrupaciones políticas presentes en el territorio, dificultaron significativamente la consolidación de un colectivo con mayor capacidad de gestión.

Vínculos y modalidades de articulación entre las organizaciones con los distintos organismos del Estado

Siguiendo la definición de Oszlack (1980), se podría considerar que las posiciones asumidas por las instituciones del Estado en relación a las

estrategias de la PSH no resultan un conjunto de medidas coherentes, sino que varían a través del tiempo y también de acuerdo al organismo en cuestión. En lo que respecta al Municipio, éste evidenció una actitud colaborativa con las experiencias desarrolladas por las asociaciones civiles y estableció negociaciones con algunas de las tomas, especialmente con la que conformó el barrio Darío Santillán, donde las entrevistadas sostuvieron que su vínculo con los funcionarios/as municipales siempre se había mantenido en buenos términos y agregaron que, si las demandas se realizaban de manera pacífica, las autoridades mostraban predisposición para resolver los problemas planteados.

En el caso de Mujeres sin Techo, se observó que el posicionamiento que sus principales referentes asumieron frente a la coyuntura política¹⁰ generó una relación mucho más conflictiva con el ejecutivo local, al igual que con los ocupantes del Plan Federal (en el año 2009) y con quienes usurparon el predio de Villa Cordobita (en el año 2015). En estos últimos casos, los actores involucrados privilegiaron estrategias confrontativas, que no tuvieron buena recepción en la opinión pública, lo cual habilitó al Municipio para desconocer los reclamos y abordarlos solamente cuando la situación llegó a su punto más álgido. Particularmente, con los vecinos/as del asentamiento de Villa Cordobita (aquellos/as que se encontraban residiendo previamente a la ocupación del año 2015), el posicionamiento resultó más errático, lo cual podría explicarse por la valorización que sus tierras registraron en los últimos años y por el entramado de actores involucrados en el supuesto tráfico de información, que tendrían intereses sobre ese lugar.

En las entrevistas realizadas a las vecinas del barrio Darío Santillán y Villa Cordobita se identificaron dos dependencias dentro del Municipio de importancia clave: en primer lugar, la oficina de catastro, a la cual en ambos casos mencionaron que las personas acudían a consultar sobre la situación de los terrenos, otorgándoles cierta permisibilidad para ocupar aquellos de origen fiscal y, en segundo lugar, la Secretaría de Desarrollo Social, la cual proveyó de materiales a las familias para que pudiesen reemplazar sus casillas por construcciones de mejor calidad. De esta forma, se observó que existe una serie de políticas informales que el gobierno local establece para intentar contener el conflicto social, que se implementan a menos que entren contradicción con los intereses inmobiliarios que se pueden generar sobre ciertos lugares de la ciudad.

Por su parte, el programa Plan Familia Propietaria resultó ser una de las políticas de mayor centralidad en la cuestión habitacional en el período estudiado. El mismo se inició en la década de 1990 con la intención de facilitar el acceso al suelo a familias con escasa capacidad de ahorro, pero luego se aplicó en numerosas situaciones cuando era necesario encontrar un vericuetto legal que permitiese viabilizar los proyectos de las asociaciones civiles o la regularización dominial de los barrios informales. En este sentido, tanto el Municipio como la Provincia utilizaron este programa para dar respuesta a

las demandas realizadas por los actores de la sociedad civil y generar nuevas posibilidades de acceso al suelo urbano.

Dentro del Estado provincial, se destacan el IVBA y la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, que financiaron los proyectos emprendidos por Mujeres sin Techo. En lo que respecta al Estado nacional, intervino la Subsecretaría de Vivienda, que también colaboró con recursos para la construcción del último conjunto habitacional desarrollado por esta misma organización. Asimismo, diversos integrantes de las asociaciones civiles lograron construir sus viviendas a través del acceso a los créditos del programa Pro.Cre.Ar., lo que da cuenta de los numerosos entrecruzamientos que se fueron generando entre la lógica pública y la de las necesidades sociales.

Integración/segregación de los espacios residenciales y el resto de la ciudad

Los cuatro espacios residenciales analizados en este trabajo se insertan en lugares periféricos y socialmente relegados de la ciudad de Tandil. Los terrenos de la Asociación Civil Docentes y asentamiento Darío Santillán se encuentran ubicados en el barrio Movediza, en el límite de la trama urbana; el conjunto habitacional de Mujeres sin Techo, en el barrio Tunitas y el asentamiento Villa Cordobita en la periferia oeste de la ciudad. Según Zapata (2016) esta situación incrementa la segregación socio-urbana debido a que las localizaciones, las distancias y las proximidades promueven determinados mecanismos que tienden a reproducir las desigualdades sociales, y ello no sólo se limita a la distribución inequitativa de bienes y servicios que prevalece entre los distintos espacios de la ciudad, sino también a los imaginarios y a los límites simbólicos que pueden persistir aunque las condiciones objetivas tiendan a diluirse. En este sentido, tanto Movediza como Tunitas poseen un alto grado de estigmatización en la sociedad tandilense, que los asocia de forma automática a hechos violentos y delictivos. En el caso de Movediza, además, existen algunas barreras físicas, como el cerro homónimo y los cuarteles militares, que separan al barrio del resto de la ciudad. En trabajos de investigación realizados previamente (Migueltoarena, 2019), mediante entrevistas realizadas a actores del mercado inmobiliario y de la industria de la construcción, se visualizó que estos dos barrios poseen una connotación negativa para los inversores y, asimismo, sus terrenos adquieren los valores relativos más bajos dentro de la trama urbana de la ciudad.

En lo que respecta a la Asociación Civil Docentes, la presidenta explicó en la entrevista realizada que la localización del proyecto urbanístico fue un tema controvertido, debido a que una parte del colectivo explicitó sus temores de residir en Movediza. Incluso surgió una propuesta para que los terrenos de la Asociación cuenten con un cerco perimetral, aunque finalmente esta idea sólo fue sostenida por un grupo minoritario y no prosperó. Sin embargo, determinados miembros de la organización exigieron que sus lotes no limiten

con el asentamiento vecino ni con las viviendas sociales construidas en el barrio. Según lo expuesto por la informante clave, esta situación se generó porque muchas personas que ingresaron a la Asociación solamente visualizaron la posibilidad de adquirir un terreno a bajo costo y no comprendieron la integralidad del proyecto, donde la generación de suelo urbano constituye un aspecto de una propuesta más amplia de hábitat, que incluye dimensiones sociales, culturales y ambientales.

En este sentido, La Asociación Civil Docentes planteó el desarrollo de un proyecto cultural, que contemplaba la construcción de un espacio de uso común, no sólo para los miembros de la organización sino también para toda la comunidad del barrio Movediza. En este espacio, que aún no está edificado, se prevé el funcionamiento de una biblioteca popular, una orquesta, una mesa cooperativa de producción y consumo, entre otras actividades. Con respecto a la relación entre esta propuesta cultural y la idea de espacio residencial que plantea la Asociación, la presidenta expresó:

El concepto de cultura es amplio e incluye el hábitat, entonces por eso nosotros no hablamos de vivienda sino de hábitat, que incluye lo ecológico y la cultura. Es decir, un concepto amplio de cultura, que implica desarrollar un espacio, donde uno va a vivir como proyecto de vida. Entonces todas esas variables se incluyen en un proyecto cultural del barrio donde estamos. Eso es lo que nos presenta públicamente. No somos una inmobiliaria.¹¹

Sin embargo, la entrevistada también manifestó que una de las principales dificultades que presenta este tipo de propuesta es la escasa participación que se registra entre los propios miembros que integran la Asociación. En un comienzo, algunas actividades eran de carácter obligatorio, pero luego este requisito se eliminó, con lo cual si bien el proyecto urbanístico incluye a más de doscientas familias, las que participan activamente en los proyectos formulados son muchas menos.

El reglamento de la urbanización que generó la Asociación contiene determinadas especificidades que fueron definidas por sus integrantes, con la intención de generar un espacio residencial que permitiese generar mejores condiciones de vida. De esta forma, las parcelas poseen dimensiones más amplias que los lotes sociales, contando con 16 metros de frente por 29 metros de largo, también se estipuló que las divisorias entre los terrenos no estuviesen constituidas por muros, sino por alambres y cercos vivos. Por tanto, es posible considerar que, como afirma Zapata (2017), este tipo de proyectos que incorporan la participación de sus destinatarios/as en la toma de decisiones, influyen positivamente sobre los modos de habitar y también en las posibilidades de apropiación y en los usos cotidianos que luego pueden realizar sus habitantes.

En el caso de Mujeres sin Techo, si bien no se estipuló una participación de sus integrantes en el diseño del conjunto habitacional realizado en Tunitas, las gestiones realizadas por el grupo que lidera la organización permitió que el barrio cuente con condón cuneta, luz eléctrica, agua, cloacas y, recientemente, se iniciaron las gestiones para incorporar gas y asfalto. Con lo cual, esto

constituye un plus con respecto a otros conjuntos de vivienda social construidos en la ciudad, los cuales carecen de algunos servicios. En la entrevista realizada, las referentes manifestaron que esta idea no estuvo presente en el colectivo desde el comienzo, sino que la fueron adquiriendo luego de cierta trayectoria, con numerosas discusiones de por medio. La organización considera que su proyecto no debe limitarse a la mera construcción de viviendas, sino que, desde su perspectiva, entienden que el acceso justo al hábitat implica una serie de derechos que deben ser garantizados. En palabras de una de sus integrantes: “Dar un terreno en el medio del campo, donde no hay calles abiertas ni hospitales cerca, no es acceso justo al hábitat”.¹²

Por su parte, el proceso de organización por el que fue atravesando el asentamiento Darío Santillán, que incluyó la colaboración de diferentes organizaciones y referentes sociales de la ciudad, generó instancias de participación que promovieron proyectos cuya finalidad consistió en abordar problemas que no sólo se redujeron a la cuestión del hábitat. Entre ellos pueden mencionarse: propuestas relacionadas con temáticas de empleo, de género, abastecimiento de alimentos y mejoramiento de la infraestructura del lugar. Por ejemplo, en uno de los lotes que se desocupó a raíz de la mudanza de una de las familias, se decidió construir un espacio común para realizar diferentes actividades que actualmente se desarrollan en el barrio. De esta manera, la participación de la comunidad en la toma de decisiones relacionadas con el diseño del hábitat, ha permitido mejorar sustancialmente las condiciones materiales del barrio y asignar un valor de uso a ciertos espacios, que ayuda a fortalecer los lazos sociales forjados en sus vidas cotidianas.

En lo que respecta a Villa Cordobita, se detectaron distintas iniciativas relacionadas con organizaciones que se encuentran presentes en el territorio y que han trabajado cuestiones vinculadas con emprendimientos productivos, generación de espacios verdes, actividades culturales, etc. Sin embargo, las diferencias imperantes entre algunos actores no permitieron contemplar la posibilidad de un trabajo conjunto de gestión y planificación barrial.

En este sentido, la variedad de proyectos vinculados a la PSH aportó un cúmulo de experiencias que, si bien son muy recientes, exhiben un interesante potencial para incentivar la participación ciudadana, fortalecer la capacidad de gestión de quienes participan en los procesos de producción de los espacios urbanos y contribuir a la generación de lazos comunitarios más sólidos.

Reflexiones finales

Las características que fue asumiendo el mercado inmobiliario a lo largo del período, con una producción de inmuebles cada vez más diversificada pero con un acceso a la propiedad más restrictiva, ocasionó que diversos sectores sociales en proceso de inquilinización o en situaciones de extrema vulnerabilidad, comenzaran a desarrollar estrategias alternativas de acceso al

hábitat. Por ejemplo, las asociaciones civiles surgieron como una respuesta ante las dificultades que el sector de los/as trabajadores/as formales encontró para acceder a la vivienda propia, en el contexto de la valorización financiera de la mercancía-vivienda.

A lo largo del trabajo, se pudo constatar que necesariamente estas estrategias debieron articular acciones con diferentes niveles del Estado para poder concretar sus proyectos residenciales, con lo cual podría considerarse que la producción de los barrios resultó una combinación de acciones entre la lógica de las necesidades sociales y la lógica pública. No obstante, todas estas experiencias se encuadran dentro de la PSH debido a que, como afirma Ortiz Flores (2012), el control del proceso productivo siempre estuvo en manos de organizaciones que tenían como finalidad principal la generación de bienes de uso y no perseguían la generación de lucro.

En cuanto a las modalidades de producción, pudo observarse que gran parte de los integrantes de las asociaciones construyeron sus viviendas mediante el acceso al programa Pro.Cre.Ar., con lo cual se generó una combinación específica en estos espacios entre la adquisición del suelo a través de la alternativa planteada por las asociaciones y la construcción de los inmuebles a través de los créditos hipotecarios otorgados por el gobierno nacional. Sin embargo, las estrategias llevadas a cabo por actores que se encontraban en situación de mayor vulnerabilidad produjeron espacios residenciales mediante una combinación de ocupación de terrenos (que actualmente intentan ser regularizados) y construcción de viviendas con recursos propios y materiales otorgados por la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio. El denominador común entre ambos grupos de experiencias es el Plan Familia Propietaria, que resultó el mecanismo que encontró el Estado para brindar una respuesta a las demandas de tierra y vivienda ejercidas por estos grupos sociales diversos.

Retomando la definición de Estado que estableció Oszlack (1980) y la concepción de política habitacional desarrollada por Rodríguez *et al.* (2007), podría comprenderse la toma de posición que el Municipio realizó frente a cada una de las demandas e iniciativas que llevaron a cabo los diversos actores de la sociedad civil. De esta forma, se identificaron una serie de medidas implementadas por diferentes dependencias del gobierno local con el objetivo de contener el conflicto social, como la tolerancia frente a la ocupación de determinados lotes fiscales, el otorgamiento de materiales para la construcción y la buena predisposición para negociar con los habitantes del asentamiento informal Darío Santillán.

No obstante, a pesar de esta intención que se manifiesta por parte del gobierno local de contener los conflictos que surgen en relación al hábitat, el período estudiado se ha caracterizado por experimentar momentos de alta rispeidez, que incluyeron tomas de conjuntos habitacionales sin concluir y usurpaciones de terrenos estratégicos, especialmente en el barrio Villa Cordobita, que se resolvieron mediante desalojos y hechos violentos. Esta situación da cuenta de diferentes tipos de las respuestas que el Municipio ha

desarrollado frente a las estrategias de ocupación de terrenos y viviendas. Estas variaciones, aparentemente contradictorias, pueden comprenderse si se consideran dos aspectos: en primer lugar, el valor inmobiliario de las tierras en cuestión, ya que aquellas que poseían escaso interés para el desarrollo de proyectos inmobiliarios hoy son objeto de procesos de regularización; y, en segundo lugar, la intencionalidad de los actores que llevan a cabo las ocupaciones, puesto que, en determinadas situaciones, los vecinos/as señalaron que estas estrategias tenían como fin servir a algunos intereses particulares, más que intentar resolver un problema de acceso al suelo.

Más allá de las debilidades que se puedan identificar, los procesos de participación que tuvieron lugar en todas las experiencias vinculadas a este tipo de proyectos generaron una serie de efectos positivos vinculados a la generación de espacios residenciales más adecuados a las necesidades y características de sus habitantes, al fortalecimiento de las comunidades barriales y al incremento de la capacidad de gestión de quienes se involucraron en los mismos.

Finalmente, puede mencionarse que en las ciudades intermedias como Tandil, los espacios residenciales producidos mediante la PSH se construyen en articulación con diversos organismos públicos. Aún no se registran, como sí sucede en las grandes ciudades, barrios que se producen exclusivamente por la lógica de las necesidades sociales, sin ningún tipo de intervención del Estado. La dimensión que adquieren los asentamientos informales en ciudades de menor escala, permite que los organismos públicos implementen diversas estrategias para encauzar los procesos que allí se generan.

Referencias

Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito, Ecuador: Olacchi.

Auguste, S. & Seffino, M. (2013). El boom inmobiliario. *Newsletter*, 4, 6-9. Recuperado de https://www.econ.unicen.edu.ar/graduados/images/pdf/04_newsletter.pdf

Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano* (Tesis doctoral). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires.

del Río, J. P. (2014). Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano. *Geograficando*, 10(2), 1-33. ISSN: 2346-898X.

Fernández Wagner, R. (2014). Los límites de las políticas neo keinesianas en el desarrollo urbano y vivienda. En D. Gargantini (comp.), *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento. Experiencias alternativas de producción socio-habitacional* (pp. 29-38). Córdoba, Argentina: Universidad Nacional de Córdoba.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. Recuperado de <https://atlasid.planificacion.gob.ar/default.aspx>

Lan, D.; Linares, S.; Di Nucci, J. & López Pons, M. L. (2010). La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil. En D. Elias *et al.* (org.), *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Uberlândia e Tandil* (pp. 29-155). São Paulo, Brasil: Editora Expressão Popular.

Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona, España: Ediciones Península.

Miguetoarena, A. (2019). *Espacio urbano y lógicas de producción del hábitat en la ciudad de Tandil, a comienzos del Siglo XXI* (Tesis doctoral). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata, Buenos Aires.

Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, Dirección Provincial de Estadística (2018). *Encuesta de Hogares y Empleo Municipal*. Recuperado de http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Informe_EHE-M_Tandil_2018.pdf

Ortiz Florez, E. (2012). Producción social de vivienda y hábitat: bases consptuales para una política pública. En M. Arévalo (comp.), *El camino posible, producción social del hábitat en América Latina* (pp. 13-40). Montevideo, Uruguay: Trilce/Centro Cooperativo Sueco.

Oszlack, O. (1980). Políticas públicas y regímenes políticos: reflexiones a partir de algunas experiencias latinoamericanas. *Estudios CEDES*, 3(2), 1-38. Recuperado de <http://www.oscarozslak.org.ar/images/articulos-espanol/REFLEXIONES%20A%20PARTIR%20DE%20ALGUNAS%20EXPERIENCIAS%20LATINOAMERICANAS.pdf>

Oszlack, O. & O'Donnell (1981). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación. *Estudios CEDES*, 4. Recuperado de <http://e-tcs.org/wp-content/uploads/2017/03/Oszlak-ODonnell-1984-Estado-y-pol%C3%ADticas-estatales-en-Am%C3%A9rica-Latina-hacia-una-estrategia-de-investigaci%C3%B3n.pdf>

Pérez, P. (2014). Mercantilización y desmercantilización de las metrópolis latinoamericanas. América Latina en Movimiento. *La cuestión urbana hoy: entre el mercado total y el buen vivir*, 497, 3-6. Recuperado de <https://www.alainet.org/es/active/79230>

Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades, Gestión urbana y poder local*, 28, 1-12. ISSN: 1390-1230 Recuperado de: https://www.researchgate.net/publication/274313532_Actores_sociales_y_gestion_de_la_ciudad

Pradilla Cobos (1981). Desarrollo capitalista dependiente y proceso de urbanización en América Latina. *Revista Interamericana de Planificación*, XV(57), 73-99. Recuperado de <http://www.emiliopradillacobos.com/aRTS3/Pradilla%20Emilio%201981%20Desarrollo%20Capitalista%20dependiente%20y%20proceso%20de%20urbanizacin%20en%20Am%20Latina.pdf>

Reese, E. (2014). Construcción del territorio, mercado y política. La experiencia de la ley de hábitat popular en la Provincia de Buenos Aires. En D. Gargantini (comp.), *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento. Experiencias alternativas de producción socio-habitacional* (pp. 13-17). Córdoba, Argentina: Asociación de Vivienda Económica.

Rodríguez, M. C.; Di Virgilio, M. M.; Procupez, V.; Vio, M.; Ostuni, F.; Mendoza, M. & B. Morales (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: Historia con desencuentros*. Buenos Aires, Argentina: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Recuperado de <http://biblioteca.clacso.edu.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf>

Rodríguez, M. C.; Rodríguez, M. F. & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La 'inquilinización' en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 8(15), 68-85. ISSN: 2027-2103.

Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires (2016). *Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios*. Recuperado de http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg_vilyasent.php

Zapata, M. C. (2016) ¿Producción “llave en mano” o autogestionaria? Efectos sociourbanos de las políticas públicas de vivienda popular. *Íconos, Revista de Ciencias Sociales*, 56, 63-82. ISSN: 2390-1249.

Zapata, M. C. (2017). *La política habitacional porteña bajo la lupa: de los programas llave en mano a la autogestión del hábitat*. Buenos Aires, Argentina: Teseo.

Notas

¹ Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP). Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/barriospopulares>

² Entrevista realizada por el autor a la Presidenta de la Asociación Civil Docente, 06/11/2015.

³ Entrevista realizada por el autor a vecina del barrio Darío Santillán, 08/03/2016.

⁴ Entrevista realizada por el autor a vecina del barrio Darío Santillán, 08/03/2016.

⁵ Entrevista realizada en el marco del Proyecto de extensión: II Foro de Acceso al Hábitat (v8-UNICEN2407). Voluntariado Universitario, Subsecretarías de Políticas Universitarias, Dirección Nacional de Desarrollo Universitario y Voluntariado, Ministerio de Educación de la Nación. Año 2015. Desarrollado durante 2016 y 2017.

⁶ Entrevista realizada por el autor a vecina del barrio Villa Cordobita, 08/10/2016.

⁷ Entrevista realizada por el autor a vecina del barrio Villa Cordobita, 08/10/2016.

⁸ La Cooperativa Falucho surge en la ciudad de Tandil en la década de 1970 con el objetivo de generar conjuntos habitacionales accesibles para aquellos sectores sociales que no podían adquirir una vivienda en el mercado inmobiliario formal. Desde entonces, ha desarrollado numerosos

conjuntos habitacionales y proyectos de generación de suelo, urbano no sólo en la ciudad de Tandil sino también en otras ciudades del país.

⁹ Entrevista realizada por el autor a vecina del barrio Darío Santillán, 08/03/2016.

¹⁰ La organización se identificó con posiciones cercanas al kirchnerismo/peronismo, en tanto el gobierno municipal está gestionado por el radicalismo desde el año 2003.

¹¹ Entrevista realizada por el autor a la Presidenta de la Asociación Civil Docente, 06/11/2015.

¹² Entrevista realizada por el autor a referente de la organización Mujeres sin Techo, 25/11/2016.

Alejandro Migueltoarena es Doctor en Geografía (Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata), Licenciado y Profesor de Geografía (Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires). Becario Posdoctoral CONICET en Temas Estratégicos: Hábitat. Jefe de Trabajos Prácticos del Departamento Epistemológico Metodológico de la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (Cátedras: Teoría y Metodología de la Geografía y Geografía Mundial). Correo electrónico: amiguel@fch.unicen.edu.ar