



Revista Universitaria de Geografía

ISSN: 0326-8373

ceditorialdgyt@uns.edu.ar

Universidad Nacional del Sur  
Argentina

Migueltoarena, Alejandro  
Informalidad urbana en la ciudad de Tandil: posibilidades de regularización dominial y  
acceso al hábitat en el período actual  
Revista Universitaria de Geografía, vol. 26, núm. 2, 2017, pp. 131-154  
Universidad Nacional del Sur  
Bahía Blanca, Argentina

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=383254667006>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

# **Informalidad urbana en la ciudad de Tandil: posibilidades de regularización dominial y acceso al hábitat en el período actual**

Alejandro Migueltoarena\*

## **Resumen**

Este trabajo se propone estudiar el crecimiento de los asentamientos informales en la ciudad de Tandil como consecuencia de la implementación de un modelo de ciudad que, en los últimos quince años, expulsa del mercado formal de la vivienda a buena parte de la población. Se propone indagar en las contradicciones que se producen entre el valor de uso y el valor de cambio del espacio urbano, especialmente, en aquellos lugares que pretenden ser apropiados tanto por los sectores populares, como por los capitales inmobiliarios. Además, se analizarán las acciones desarrolladas por los vecinos con el fin de regularizar su situación dominial comparando la experiencia de dos barrios de la ciudad.

Con respecto a la metodología, se utilizarán entrevistas a informantes clave y fuentes de información secundaria. El análisis de las trayectorias analizadas da cuenta de que la posibilidad de regularizar la situación de informalidad de los diferentes barrios se encuentra condicionada por la valorización que los capitales inmobiliarios realizan de dicho espacio. En el caso de Tandil, los asentamientos construidos sobre los paisajes serranos codiciados para la construcción de emprendimientos inmobiliarios presentan mayores dificultades para legalizar su situación, que aquellos barrios que se encuentran en lugares poco valorizados.

**Palabras clave:** Informalidad urbana, Acceso al hábitat, Especulación inmobiliaria, Ciudades medias.

---

\* Becario Doctoral CONICET, CIG-IGEHCs (UNCPBA/CONICET), Auxiliar docente de la FHC, UNCPBA, Tandil, [amiguel@fch.unicen.edu.ar](mailto:amiguel@fch.unicen.edu.ar)

## **Urban informality in the city of Tandil: Possibilities for regularization and access to habitat in the current period**

### **Abstract**

This work aims to study the growth of informal settlements in the city of Tandil because of the implementation of a model of city, which has driven out a large part of the population from the formal housing market. It is proposed to investigate the contradictions between the value of use and the exchange value of urban space, especially in those places considered appropriate by both popular sectors and real estate capitals. In addition, through the comparison of experiences in two neighborhoods of the city, the actions taken by the neighbors to regularize situation regarding ownership will be analyzed.

Interviews to key informants and secondary source information will be used. The analysis of the data shows that the possibilities of regularizing the informal situation of the different neighborhoods is influenced by the real estate valorization of this space. In the case of Tandil, the settlements built on the hill landscapes, which are coveted for construction of real estate ventures, present greater difficulties to legalize ownership than low valued places.

**Key words:** Urban informality, Access to habitat, Real estate speculation, Middle cities.

### **Introducción**

Desde comienzos del siglo XXI, en la Argentina, se generó un contexto propicio para el crecimiento de la actividad de la construcción y el desarrollo de las inversiones inmobiliarias. Los proyectos urbanísticos aparecen como una buena opción para obtener altas rentabilidades, hecho que ocasiona una rápida transformación de la materialidad de los espacios urbanos. Sin embargo, a pesar de que los índices económicos se recuperaron, también se produjeron procesos especulativos que encarecieron el costo de la vivienda, causando importantes problemas de acceso al hábitat para una buena parte de los sectores populares. En este trabajo se propone estudiar el crecimiento de los asentamientos informales en la ciudad de Tandil, como consecuencia de la implementación de un modelo de ciudad que expulsa del mercado formal de la vivienda a buena parte de la población. También, se propone indagar en las contradicciones que se producen entre el valor de uso y el valor de cambio del espacio urbano, especialmente, en aquellos lugares de esta ciudad intermedia que pretenden ser apropiados tanto por los sectores populares como por los capitales inmobiliarios. Además, se analizarán las acciones desarrolladas por los vecinos de los barrios informales con el fin de regularizar su situación dominial, comparando la experiencia de dos barrios de la ciudad.

En lo que respecta a la metodología, se recurrirá a fuentes de información primaria, que consisten en entrevistas a informantes clave (vecinos del barrio Padre Carlos Mugica) y la participación en el registro de las entrevistas organizadas en los Talleres del Proyecto de Voluntariado “II Foro de Acceso al Hábitat”, en el barrio Villa Cordobita. También se utilizarán fuentes de información secundaria: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (2001 y 2010) y el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios realizado por la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires. En lo que respecta a la estructura interna del trabajo, en primer lugar, se realizará una discusión teórica sobre los procesos urbanos actuales desde una perspectiva teórica crítica. En segundo lugar, se contextualizará el crecimiento urbano de la ciudad de Tandil en el marco de las políticas económicas desarrolladas en el contexto nacional, desde comienzos de la década anterior. Posteriormente, se discutirán los conceptos relacionados con la informalidad urbana y se mencionarán las características de los barrios informales de Tandil. Finalmente, se analizarán los procesos tendientes a la regulación dominial desarrollados en dos barrios de la ciudad: Padre Carlos Mugica y Villa Cordobita.

### **Producción del espacio urbano y la vivienda: contradicciones entre el valor de uso y el valor de cambio**

Dentro de los aportes teóricos necesarios para comprender la cuestión de la urbanización y el problema de la vivienda se encuentran los de Topalov (2007), quien indica que para el capital la ciudad es una fuerza productiva que concentra las condiciones generales de la producción capitalista y posibilita los medios de producción necesarios para el funcionamiento de la industria. El espacio urbano también ofrece las condiciones que hacen posible la reproducción de la fuerza de trabajo, al proveer los equipamientos colectivos de consumo, de formación y de transporte. En lo que respecta a la vivienda, el autor menciona que el capital solo financiará las necesidades habitacionales momentáneas, mientras que el Estado u otra fracción del capital son quienes se encargarán de la producción general de los inmuebles.

La vivienda desde el momento en que se conforma como una mercancía posee un valor de uso y un valor de cambio. Es valor de cambio porque es producida por el capital y circula como capital, y también porque a partir de ella es posible la valorización de los capitales que se especializan en su producción (los capitales de la construcción, los inmobiliarios y los bancarios). Pero también se constituye como valor de uso, en tanto es necesaria para la reproducción de la fuerza de trabajo. Sin embargo existe una contradicción ya que la vivienda constituye un valor de cambio que resulta inaccesible para la mayoría de la población, lo cual representa una limitación para la valorización de los capitales del sector inmobiliario. Al mismo

tiempo, es indispensable para la producción capitalista que la mano de obra tenga acceso a este bien, lo cual no puede ser asegurado por el capital inmobiliario que no produce la suficiente cantidad para los trabajadores. Este tipo de contradicción genera crisis y transformaciones en la producción inmobiliaria, al mismo tiempo que también constituye una dificultad para abastecer de mano de obra a las empresas (Topalov, 2007).

Para Castells (1986), sin embargo, analizar el problema de la vivienda implica el estudio de su proceso de producción. Desde esta perspectiva, el déficit habitacional no puede considerarse como una consecuencia inevitable del proceso de urbanización, sino que debe entenderse con base en una relación entre oferta y demanda, que está determinada por las relaciones sociales de producción. A su vez, la distribución residencial hacia el interior del espacio urbano se define en función de algunas variables como el nivel de rentas, el nivel de instrucción, la pertenencia étnica y la fase del ciclo de vida de la población. Se hablará de segregación urbana cuando la distribución de viviendas entre los grupos sociales posea una fuerte expresión espacial es decir, este concepto está relacionado con una tendencia a la organización espacial jerarquizada y con zonas de fuerte homogeneidad social interna.

No obstante, es necesario remarcar que, si bien esta es una tendencia general, el espacio urbano de cada ciudad es el resultado de procesos históricos y de combinaciones particulares de diferentes estructuras sociales que se suceden a lo largo del tiempo, lo cual redundará en formas específicas de distribución de las actividades económicas y de las clases sociales en el espacio.

La estratificación y la segregación urbanas no son la proyección directa en el espacio del sistema de estratificación social, sino un efecto de la distribución del producto entre los sujetos y del producto-vivienda en el espacio, así como de la correspondencia entre estos dos sistemas de distribución. Semejante perspectiva exige, pues, deducir la composición del espacio residencial a partir del estudio de su proceso de producción, tanto a nivel de las formas urbanas como la repartición entre ellas de los sujetos (Castells, 1986: p. 207).

De esta forma, no habría leyes generales que expliquen regularidades geográficas en relación con la distribución residencial en el espacio urbano, más bien se generarían combinaciones específicas entre las relaciones de clases y la distribución de la vivienda. Por lo cual, no siempre se visualizaría una distribución gradual de los grupos sociales en el espacio urbano según su nivel de renta y tampoco existirían lugares privilegiados de antemano, debido a que el espacio se redefine de forma continua según la coyuntura de la dinámica social.

Por su lado, Jaramillo (2009) manifiesta que la tierra urbana tiene una articulación doble con los procesos sociales y económicos, ya que no solo se relaciona con el proceso productivo de la construcción sino que también se vincula con los proce-

sos que utilizan al espacio construido como asiento, es decir, diferentes actividades urbanas de circulación y consumo. Esto constituye un rasgo que la diferencia de la tierra rural y que es necesario considerar para comprender el surgimiento de los distintos tipos de rentas que son propias del espacio urbano.

Para Portillo (1989), la renta del suelo es la que ordena las localizaciones de las diversas actividades económicas que tienen lugar en la ciudad. Esta surge a raíz de la existencia del derecho de propiedad y constituye un precio que se abona por un objeto sin valor, debido a que la tierra no es un producto del trabajo social. La apropiación privada del suelo genera como consecuencia que se deba pagar para poder acceder a una residencia o para realizar diferentes actividades económicas en el espacio urbano. El precio del suelo no resulta uniforme en todas las parcelas de la ciudad, por el contrario, presenta una gran heterogeneidad, que pueden estar relacionadas con las características físicas del terreno, con los posibles usos que puede tener el suelo en el futuro, con la proximidad a ciertas actividades económicas o infraestructuras viales, con la extracción social de los residentes que allí habitan, entre otros factores.

El precio del suelo en la ciudad actúa también de manera que solo una pequeña minoría de la sociedad pueda elegir el lugar en donde residir dentro del ejido urbano, debido a que la capacidad económica para pagar el espacio donde se habita es profundamente desigual. “La renta del suelo, consagrada como propiedad, ordena la localización de las funciones y de las diversas clases sociales al interior de la ciudad.” (Portillo, 1989: p. 27). En esta misma línea, Jaramillo (2009: p. 4) plantea que

la renta es una parte del excedente social, y más específicamente de la plusvalía, extraída por los capitalistas a los asalariados. Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de las ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que es extraña a estos últimos, los terratenientes.

La renta es producto de las ganancias extraordinarias que se generan a raíz de las características irreproducibles que presenta el suelo es decir, que la existencia de los propietarios de la tierra no implica una disminución en la ganancia media de los capitalistas. La ganancia extraordinaria se transforma en renta y la recibe quien posee la propiedad jurídica de la tierra (Jaramillo, 2009).

Siguiendo a Melazzo (2015) es posible considerar el mercado inmobiliario como un lugar económico de valorización de los capitales que actúan sobre la ciudad y sus objetos. De esta forma, se pueden analizar las consecuencias espaciales que resultan del accionar de las empresas y la forma en que estas producen el espacio urbano. Lejos de las posturas teóricas hegemónicas, que interpretan el mercado sobre la base de una supuesta neutralidad que se produce a partir de la actuación

de la mano invisible que lo regula, este autor lo entiende como el resultado de la acción intencional de la oferta sobre la demanda.

Harvey (2013), por su parte, plantea que existe un estrecho vínculo entre el desarrollo del capitalismo y el proceso de urbanización, ya que este último es uno de los fenómenos que permite la absorción de los excedentes producidos mediante la búsqueda del plusvalor. Las inversiones en los procesos de urbanización se caracterizan por poseer largos períodos de rotación del capital y requieren de la participación no solo del capital financiero sino también de la intervención del Estado para asegurar su viabilidad. Esta singularidad genera que el proceso de urbanización se constituya en una actividad especulativa a largo plazo que suele correr el riesgo de reproducir las propias condiciones de sobreacumulación que intenta resolver inicialmente.

Para Alessandri Carlos (2012), el análisis materialista del espacio y del tiempo permite alejarse de concepciones teóricas que se limitan a realizar análisis descriptivos. Este enfoque, implica un tratamiento indisociable entre la producción del espacio y la producción de la vida, ya que esta última no es posible si no se realiza por medio de la apropiación y el uso de los lugares, donde se despliega la cotidianidad de las personas. La ciudad, como concepto y como realidad concreta, se constituye por una multiplicidad de espacios-tiempos yuxtapuestos, en los cuales se realizan las distintas actividades de intercambio, de trabajo, de circulación y de ocio.

La autora propone comprender la producción del espacio como momento de la producción de la vida en todas sus dimensiones y como movimiento de la reproducción de la sociedad a lo largo de la historia. Con este fin, establece como presupuesto la idea de que la producción del espacio urbano es condición, medio y producto de la reproducción social, debido a que esta premisa permite evidenciar la contradicción que se genera entre la producción social del espacio y su apropiación privada en el proceso de urbanización capitalista.

Asumir que el espacio es producido socialmente pero que es apropiado de manera particular, deja al descubierto la confrontación que se genera entre la lógica de la acumulación del capital y la lógica de las necesidades de reproducción de la vida. Para Alessandri Carlos (2012) la segregación residencial es el resultado de un proceso de urbanización que se encuentra guiado por la apropiación privada de la riqueza, como modo de acceso a la ciudad.

De acuerdo con esta mirada, las formas de propiedad, que son justificadas por los poderes jurídicos a través del papel disciplinador del Estado, definen los modos de uso de los lugares, delimitando y direccionando las prácticas socioespaciales. Por esta razón, la reproducción del espacio se encuentra inmersa en la dialéctica entre apropiación y propiedad privada (Alessandri Carlos, 2012).

La autora también brinda una gran importancia al análisis de la dimensión de lo cotidiano, que es interpretado como un espacio-tiempo sometido a la lógica de la acumulación del capital, regulado por las normativas y la intervención del Estado. La relevancia de su estudio radica en la posibilidad de comprender las luchas por el espacio como lugares de producción de la vida humana, debido a que, en el período actual, se visualiza una predominancia del valor de cambio por sobre el valor de uso en la realización de la práctica espacial. Tal dominio del valor de cambio implica la extensión de las relaciones capitalistas y la producción de las ciudades como fragmentos de lugares, que agudiza aún más las desigualdades.

Este proceso mediante el cual se genera una predominancia del valor de cambio por sobre el valor de uso da lugar a la generación de una sociedad que se encamina hacia la constitución de “lo urbano” (Lefebvre, 2004), un orden en el cual se profundiza y se extiende la transformación del espacio en mercancía. Este hecho establece que el espacio urbano ingrese en un circuito más acelerado de valorización y que su acceso esté mediado, en mayor medida, por el mercado inmobiliario. El pasaje del dominio del capital industrial al capital financiero implica que la producción de objetos-mercancía se realice de forma cada vez más ligada a la producción del espacio-mercancía, lo cual hace necesaria la fragmentación del espacio en parcelas, que son compradas y vendidas en el mercado inmobiliario:

Presenciamos el paso de la hegemonía del capital industrial al capital financiero y con esto, el proceso de acumulación se orienta hacia la producción del espacio, momento en el cual la reproducción de la ciudad se orienta hacia el negocio. Aquí, lo que se puede llamar “sector inmobiliario” revela que, en un determinado momento, la reproducción se realiza como “conquista del espacio” en un momento en que la crisis del sector industrial redirige las inversiones hacia otros sectores (Alessandri Carlos, 2014: p. 138).

El papel del Estado también resulta fundamental en la valorización del espacio urbano, por medio de distintas normativas que posibilitan la reproducción del capital o a través de inversiones dirigidas a la creación de infraestructuras. Para Alessandri Carlos (2014) la profundización de la lógica que mercantiliza el espacio no solo implica el parcelamiento del suelo urbano y su comercialización por parte del mercado inmobiliario, sino que también hace referencia al marketing urbano, que pretende convertir en un producto a la ciudad en su conjunto, que sea posible valorizar y vender. La agudización de este proceso de mercantilización del espacio también implica que la reproducción de la ciudad se realice en detrimento de los lugares de reproducción de la vida. Como consecuencia, se produce una fragmentación cada vez más pronunciada de los diferentes momentos de la cotidianeidad y se separan de manera más profunda los espacios de trabajo, de morada y de recreación.

## **La ciudad en el neodesarrollismo: dinámica inmobiliaria y crecimiento desigual del espacio urbano tandilense**

En la Argentina luego de la crisis que terminó con el modelo económico de la convertibilidad, entre los años 2001 y 2002, se generaron una serie de condiciones que posibilitarían una recomposición de la gobernabilidad y el desarrollo de una nueva fase de acumulación del capital con características distintivas. Este nuevo período daría lugar a una recuperación económica, especialmente en los primeros años, a partir de la implementación de una serie de medidas destinadas a reconstruir el mercado interno y regenerar el empleo que había sido gravemente afectado en la década anterior. Específicamente, un tipo de cambio de dólar alto, las bajas tasas de interés y la activa participación del Estado en pos de dinamizar ciertos sectores productivos, se transformaron en aspectos fundamentales del nuevo modelo político y económico. 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, entre ellos los de del Río (2014), Cisterna y Matteucci (2015), dan cuenta del rol que cumplieron los espacios urbanos argentinos en este período, al que denominan de “urbanización neodesarrollista”. Las ciudades se constituyeron en las receptoras de excedentes que provenían de otras actividades económicas dedicadas a la exportación, los cuales fueron destinados, en buena medida, a inversiones inmobiliarias. Al mismo tiempo, la fuerte recuperación de la actividad de la construcción, resultó uno de los puntales para la generación de empleos, la reactivación económica y la recomposición del mercado interno. Sin embargo, este efecto dinamizador en la economía estuvo acompañado por un proceso de valorización diferencial del suelo hacia el interior de las ciudades (Baer, 2011), que incrementó las desigualdades y redujo las posibilidades de diferentes sectores sociales de acceder a una vivienda digna. De esta forma, a pesar de los intentos de los gobiernos kirchneristas por regenerar el tejido social y económico mediante la activa intervención del Estado, persistió una fuerte limitación en cuanto al “derecho a la ciudad” (Harvey, 2013), en tanto el suelo urbano fue cada vez más objeto de inversiones destinadas a la valorización de capitales y a la apropiación de rentas, en detrimento de su generación como valor de uso.

Tandil expresó fuertemente esta contradicción en los últimos quince años, coexistiendo lugares del ejido urbano que presentaban signos de fuerte dinamismo de la actividad de la construcción con otros barrios donde las limitaciones para el acceso a la vivienda se hicieron cada vez más evidentes. Ciertas características de la ciudad, como la valorización de su entorno natural, su calidad de vida y la disponibilidad de una gran cantidad de servicios generaron que estos procesos especulativos se dieran con mayor intensidad que en otras ciudades de la región. Según Lan *et al.* (2010), en el período comprendido entre los años 2005-2009, en esta ciudad se registró un incremento de precios de los lotes y propiedades de un

176 % en promedio. Destacan que el tipo de edificaciones predominantes en ese mismo período son principalmente cuatro: conjuntos habitacionales de propiedad horizontal, emprendimientos de alojamiento y servicios turísticos, edificaciones en altura y barrios cerrados. Los destinatarios son básicamente los sectores medios y altos, en tanto que son los únicos que tienen la posibilidad de adquirir estos productos que en el mercado se cotizan a precio dólar.

En la tabla I es posible visualizar lo ocurrido con la actividad de la construcción entre el año 2000 y 2009 en la ciudad, donde se evidencia que luego de la recesión económica de fines de la década de 1990 e inicios de los años 2000, comienza un período de crecimiento muy importante, que recién en el año 2009 registraría un descenso como consecuencia de la crisis financiera mundial que se originó en el año 2008 y, a nivel nacional, a causa del conflicto entre el poder ejecutivo de entonces con las entidades agrarias, a raíz de la disputa por la renta sojera.

Tipo de obra	Nuevas		Incorporados		Ampliaciones		Reformas		Totales	
	Años	Cant.	m <sup>2</sup>	Cant.	m <sup>2</sup>	Cant.	m <sup>2</sup>	Cant.	m <sup>2</sup>	Cant.
2000	126	23.455	466	51.757	70	5.994	9	912	671	82.120
2001	103	19.931	232	21.609	44	4.572	14	2.568	393	48.681
2002	135	24.957	245	23.106	41	7.022	9	13.105	430	68.190
2003	158	34.728	256	25.953	64	6.161	12	3.007	490	69.851
2004	200	46.143	303	42.953	106	14.113	21	382	630	103.291
2005	327	88.888	371	34.168	138	24.725	32	8.540	868	156.423
2006	307	92.733	364	39.849	160	29.545	11	1.301	842	163.430
2007	278	83.201	390	44.168	151	18.985	14	1.316	833	147.671
2008	418	96.065	371	61.547	189	35.995	22	5.760	1000	199.369
2009	238	54.328	293	37.713	127	24.152	19	4.248	677	120.443

**Tabla I.** Metros cuadrados autorizados por la Municipalidad de Tandil, según el tipo de obra, la cantidad y los metros cuadrados. Período 2000-2009.

Fuente: Auguste y Seffino (2013).

Sin embargo, este crecimiento no contribuyó a mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los sectores populares de la ciudad. Según los censos nacionales, la cantidad de viviendas en Tandil se incrementó en un 22,8 % entre 2001 y 2010 (de 41.067 a 50.450 unidades), mientras que la población en ese mismo período creció en un 14,6 %. En la tabla II, puede observarse que 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. Según

Auguste y Seffino (2013) esta disminución de la cantidad de propietarios puede explicarse por un aumento de los tenedores de vivienda inversores, es decir, de aquellos que obtienen una renta de la misma, debido a que los inmuebles son percibidos como un refugio de valor y de bajo riesgo. Al mismo tiempo, se observó en este período una tendencia a la suba de precios, lo cual implicó que para poder adquirir un inmueble sean necesarios una mayor cantidad de sueldos de los que se requerían antes de la crisis del año 2001.

Régimen de tenencia	2001	2010
Propietario de la vivienda y el terreno	70,40	62,60
Propietario solo de la vivienda	1	1,40
Inquilino	15,50	24,50
Ocupante por préstamo	7,80	6,30
Ocupante por trabajo	3,50	3,30
Otra situación	1,90	2,00

**Tabla II.** Régimen de tenencia de las viviendas (en porcentaje) en la ciudad de Tandil, en 2001 y 2010. Fuente: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas, 2001 y 2010.

A su vez, este modelo de desarrollo tuvo consecuencias hacia el interior de la ciudad, ya que no todos los barrios del entramado urbano fueron valorizados de igual forma. En trabajo anteriores (Migueltoarena *et al.*, 2016) pudo evidenciarse mediante entrevistas a informantes clave, que los barrios de mayor dinamismo dentro del ejido urbano fueron El Cerrito y el Barrio Golf, los cuales se consolidan como residencias para sectores de ingresos medios-altos. También, el barrio Palermo comienza a emerger como un área de crecimiento residencial ocupada por los sectores medios. Por su parte, aparece la ruta 226 como otro eje de crecimiento importante que está teniendo la ciudad en los últimos años, pero con características diferenciales, ya que el sector sur presenta precios residenciales altos y el sector norte-noreste (Villa Aguirre) se distingue como un lugar de residencia de las clases medias o medias-bajas. También se identifican a Movediza y Tunitas como los barrios más precarios y con menor disponibilidad de servicios (Fig. 1). Es, predominantemente, en estos lugares donde los asentamientos precarios surgieron y crecieron de forma más acelerada. La ciudad de Tandil no contaba hasta finales del siglo XX con un déficit significativo de viviendas, sin embargo, esta situación comenzó a modificarse en los últimos años, coincidiendo con el boom de la construcción, la dinámica inmobiliaria, la consolidación del perfil turístico y la valorización de las sierras como entorno natural. Concretamente, hacia fines de la

década anterior comenzaron a emerger una serie de problemas que no eran propios de esta ciudad intermedia, entre ellos, la ocupación masiva de conjuntos habitacionales que no estaban concluidos. En 2009 se producen dos hechos de estas características: alrededor de cien familias usurpan las viviendas del Plan Federal II en el barrio Movediza y, posteriormente, unas cincuenta familias ocupan las viviendas de una obra paralizada correspondiente al sindicato Smata (Migueltoarena, 2011). Estos acontecimientos constituirán un punto de inflexión en la temática del hábitat en la ciudad ya que, a partir de este momento, las usurpaciones de viviendas y lotes aparecerán como situaciones cotidianas del paisaje urbano tandilense.

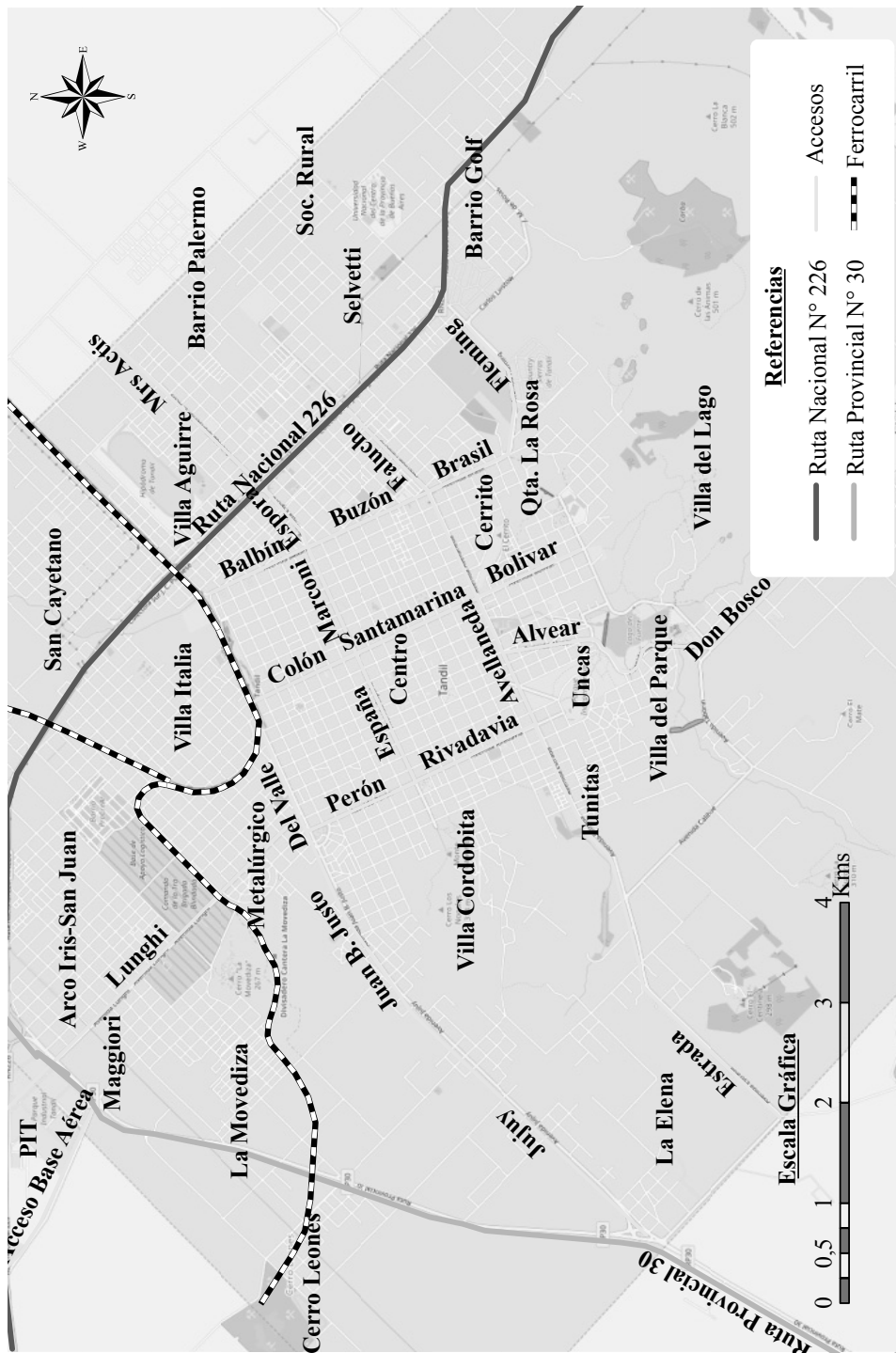
### **Discusiones acerca de la informalidad urbana y el crecimiento de los asentamientos en la ciudad de Tandil**

Clichevsky (2009) define los términos de informalidad, irregularidad o ilegalidad urbana como una transgresión a los aspectos dominiales y al proceso de urbanización, que puede darse mediante dos modalidades: por medio de la falta de títulos de propiedad o por el incumplimiento de las normas relacionadas con las subdivisiones, usos, construcciones o requerimientos ambientales. La autora establece una diferencia entre lo que denomina loteos irregulares y loteos clandestinos. Mientras los primeros hacen referencia a la comercialización o venta de parcelas que carecen de algún requisito de los establecidos por las leyes vigentes, los segundos se refieren a aquellos que nunca han sido presentados ante las autoridades para su aprobación. En la producción y comercialización de loteos en condiciones de irregularidad suele intervenir una compleja trama de actores, que pueden involucrar a los propietarios originales de la tierra, los loteadores clandestinos, las asociaciones de vecinos, las ONG, entre otros. Varela y Cravino (2009: p.46) interpretan como *formas o modalidades de hábitat popular*

al conjunto de las prácticas habitacionales de los sectores populares en todo su abanico: urbanizaciones informales, situaciones de tenencia extra-legal como las ocupaciones de viviendas o construcciones vacantes, formas de autoconstrucción en lote propio, barrios por cooperativa o por ONGs, conventillos, hoteles pensión, conjuntos habitacionales construidos por el Estado, etc.

Cuando se hace alusión específicamente a barrios informales, se refiere a aquellos que carecen de escrituras y entre los cuales se pueden encontrar barrios mixtos (donde existen lotes con problemas de dominio u ocupaciones), villas, asentamientos, barrios producidos por el Estado donde nunca se entregaron escrituras, entre otros.

Sin embargo, resulta necesario remarcar que la condición de informalidad urbana no necesariamente es propia de los sectores populares, ya que diversas formas de residencia características de las clases medias-altas, como los barrios cerra-



**Figura 1.** Barrios de la ciudad de Tandil, 2016.

Fuente: elaborado por Alejandro Migueltoarena, CIG-IGEHCs (UNCPBA/CONICET).

dos, en numerosas ocasiones también presentan algún nivel de informalidad. Es por esto que Varela y Cravino (2009) consideran que el término urbanizaciones informales se encuentra relacionado con todas aquellas formas de producción del suelo urbano que presenta algún tipo de problema legal o discordancia con las normativas, independientemente de cuál sea el actor social al cual se encuentre dirigido. Entonces, las urbanizaciones informales pueden distinguirse de acuerdo con la lógica de su producción, debido a que la construcción de algunos barrios se encuentra dirigida por la lógica rentista del mercado, mientras que otros son producidos por los mismos actores que los habitan y su generación está determinada por la lógica de la necesidad. En este último caso los autores denominan a estos barrios como asentamientos informales, dentro de los cuales distinguen dos subtipos: villas y asentamientos.

Las villas pueden definirse como aquellas ocupaciones de tierra urbana que presentan tramas irregulares, no amanzanadas. También se caracterizan por ser el resultado de la suma de prácticas individuales sin una organización o planificación previa. En general, presentan una alta densidad poblacional y suelen estar bien ubicadas con respecto a los centros de producción y consumo. Por su parte, los asentamientos poseen tramas regulares, en forma de cuadrícula, debido a que fueron diseñados por medio de una planificación colectiva de sus moradores, quienes persiguen como objetivo la regularización de esta situación informal (Varela y Cravino, 2009).

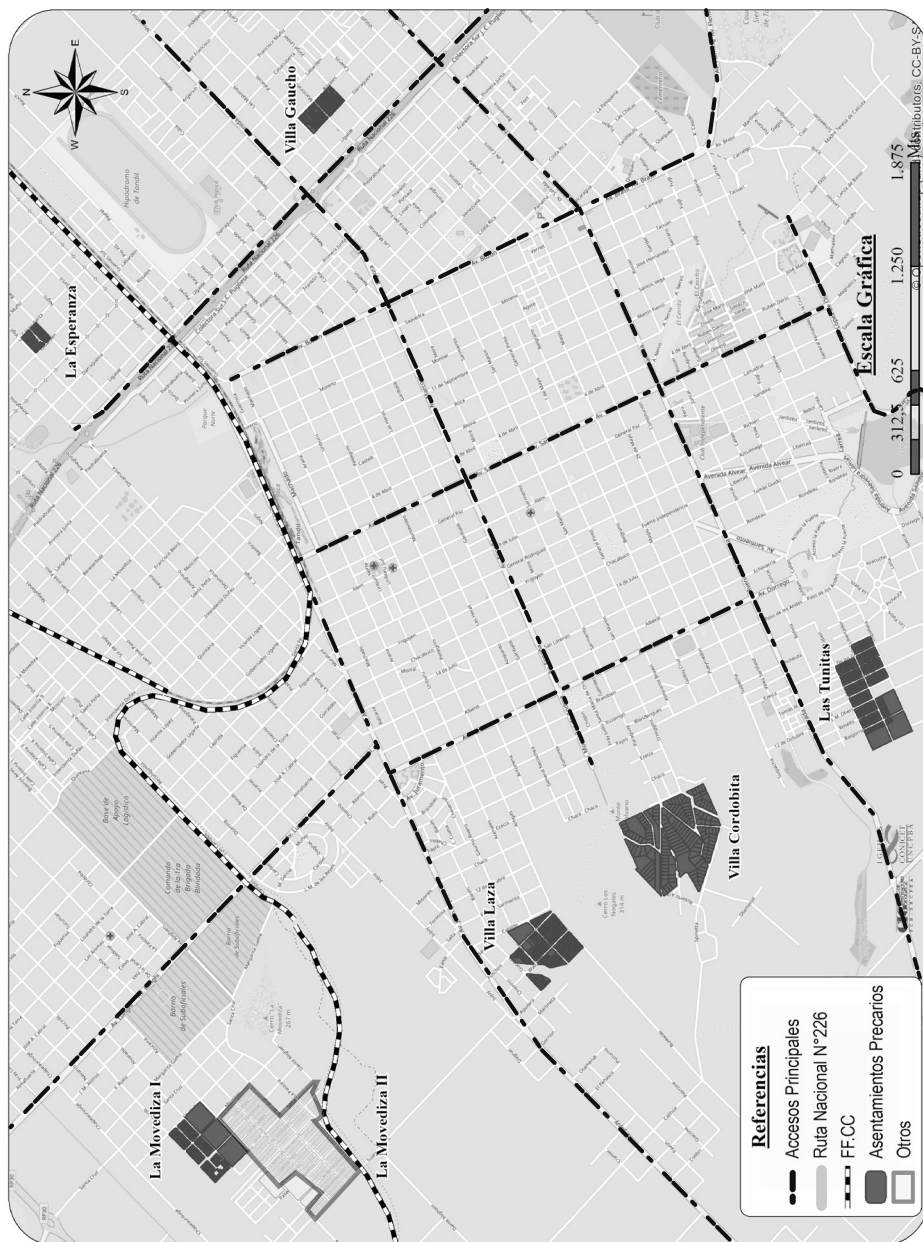
Clichevsky (2009) menciona que el mercado legal del suelo urbano posee características que limitan el acceso a la tierra para una buena proporción de la población. Entre ellas se encuentran los agentes productores y comercializadores que lo conforman, ya que fijan las pautas restrictivas de funcionamiento del mercado, también, la estructura de propiedad, que resulta ser más o menos concentrada según la ciudad o el país en cuestión; la escasa transparencia del mercado y el contexto económico, debido a que suele ser muy vulnerable a los períodos inflacionarios, al funcionamiento del sector financiero, a la apertura comercial, etc. Trivelli (1982) manifiesta que en América Latina el problema del acceso a una solución habitacional está relacionada tanto con la incapacidad de los esquemas económicos para absorber en forma productiva a la fuerza de trabajo disponible, como también con la desigual distribución del ingreso. Por lo tanto, frente a la tendencia del incremento del precio de la vivienda y el suelo, proliferan las soluciones habitacionales ilegales.

En la Argentina, el surgimiento de las villas se produce en las décadas de 1930 y 1940 con el inicio del período de sustitución de importaciones. En este contexto, el flujo migratorio proveniente de las regiones del interior alimenta estos asentamientos que se ubican, principalmente, en la ciudad de Buenos Aires y el primer cordón del conurbano bonaerense (González, 2010). Sin embargo, Clichevsky (2012) menciona que con la aprobación de la Ley 14005/50, se genera un mercado de

suelo destinado a la población de menores ingresos, debido a que permitía la venta de lotes en hasta 150 mensualidades fijas. Este marco legal, sumado a un contexto en el cual aumentó la participación de los asalariados en el ingreso nacional y el Banco Hipotecario Nacional ofrecía la posibilidad de obtener créditos, posibilitó el acceso al suelo urbano a una importante proporción de la población. El escenario se modificaría a mediados de la década de 1970, con la implementación de políticas neoliberales, que provocaron la caída del ingreso de los sectores trabajadores y con la aprobación del Decreto-Ley 8912, en el año 1977, que prohibiría el loteo sin infraestructura. A partir de este momento, el sector privado, que poseía mayormente la comercialización del suelo urbano, se dedicaría al mercado destinado a los sectores medios y altos. Como consecuencia, los sectores populares se verán obligados a buscar nuevas estrategias de acceso al hábitat, que provocaron la expansión de la informalidad urbana, en especial, en el Gran Buenos Aires. Del Río (2009) indica que en las décadas de 1980 y 1990, los asentamientos informales continuaron creciendo debido a las medidas tendientes a la apertura económica, la flexibilidad laboral y la caída del salario, que resultaron denominadores comunes en este período.

No obstante, en las ciudades medias estos procesos de expansión de la informalidad urbana resultan mucho más recientes, siendo escasa la literatura científica dedicada a la temática. Carcedo (2013), por ejemplo, analiza el caso del asentamiento “Nuevo Amanecer” en Santa Rosa, La Pampa, cuyo origen data del año 2005, a raíz de la ocupación de terrenos fiscales municipales aledaños a un relleno sanitario. En Tandil, el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios realizado en 2016, da cuenta de siete asentamientos informales en la ciudad. Seis de ellos son definidos como asentamientos precarios y el restante se encuadra en la categoría “otros”, que incluye a aquellos que pueden responder a alguna de las siguientes características: mixtura entre villa y asentamiento, villa o asentamiento urbanizado con algún programa estatal, asentamiento histórico consolidado, loteo clandestino o “pirata”, conjunto habitacional tomado (corresponde a aquellos que fueron construidos por el Estado pero que antes de concluir fueron ocupados) y situaciones de informalidad dispersa (que constituyen aquellas situaciones en las que hacia el interior de un barrio existen algunos lotes ocupados ilegalmente, intercalados con otros que se encuentran en condición de legalidad). A través de la observación directa, podría concluirse que el barrio Movediza II contiene rasgos de mixtura entre villa y asentamiento, porque no todo el trazado es regular, pero también posee conjuntos habitacionales tomados y situaciones de informalidad dispersa (Fig. 2).

La tabla III contiene información referida al nombre de los asentamientos, su momento de surgimiento, la cantidad de familias que lo componen y la superficie. En la misma puede observarse que cuatro de los siete asentamientos surgen a comienzos de la década de 2000, sin embargo, en entrevistas realizadas a los pobladores del lugar pudo constatar que es a partir de la segunda mitad de dicha



**Figura 2.** Asentamientos informales. Tandil, 2016.  
Fuente: CIG-IGEHCs (UNCPBA/CONICET).

década cuando estos asentamientos crecen con mayor rapidez. A su vez, la tabla IV permite visualizar la provisión de servicios e infraestructura con que cuenta cada uno de estos asentamientos.

Nombre	Año de origen	Cantidad de familias	Superficie (hectáreas)
Villa Cordobita	2004	66	30,3
Las Tunitas	Década de 1990	240	13,1
Villa Laza	2001	116	11,3
Movediza I	2002	75	11,7
Movediza II	2004	560	25
Villa Gaucho	Anterior a 1990	120	4
La Esperanza	Anterior a 1990	62	1,9

**Tabla III.** Asentamientos precarios de la ciudad de Tandil, 2016. Fuente: Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.

Nombre	Energía eléctrica	Alumbrado público	Agua corriente	Red cloacal	Red de gas	Pavimento
Villa Cordobita	Cobertura Total	Cobertura Total	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Inexistente
Las Tunitas	Cobertura Total	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Cobertura Parcial	Inexistente
Villa Laza	Cobertura Total	Cobertura Total	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Inexistente
Movediza I	Cobertura Total	Cobertura Total	Cobertura Parcial	Inexistente	Cobertura Parcial	Inexistente
Movediza II	Cobertura Total	Cobertura Total	Cobertura Total	Inexistente	Inexistente	Inexistente
Villa Gaucho	Cobertura Total	Cobertura Total	Cobertura Parcial	Inexistente	Cobertura Parcial	Cobertura Parcial
La Esperanza	Cobertura Total	Cobertura Parcial	Inexistente	Inexistente	Inexistente	Inexistente

**Tabla IV.** Cobertura de servicios e infraestructura de los asentamientos informales de la ciudad de Tandil, 2016. Fuente: Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.

## **Informalidad urbana y posibilidades de regularización: conflictos entre el bien de uso y el bien de cambio del suelo urbano en dos barrios de la ciudad de Tandil**

Los asentamientos informales de la ciudad de Tandil han seguido diferentes trayectorias y sus posibilidades de regularizar su situación dominial se ha visto condicionada por diferentes factores, entre los que se encuentran la capacidad de organización interna de los barrios, las posibilidades de negociación con los diferentes actores políticos y, especialmente, la valorización que los agentes inmobiliarios y otros agentes que intervienen en la producción de la ciudad realizan sobre los terrenos sobre los cuales se encuentran asentados. En este sentido, se pretende analizar el proceso tendiente a la regularización dominial llevado a cabo por los vecinos de dos de los barrios informales de la ciudad, Villa Cordobita y Padre Carlos Mugica. Este último aún no se encuentra relevado por el Registro Público Provincial, por lo cual constituye un asentamiento adicional a los siete mencionados. Se encuentra en el barrio Movediza, contiguo a Movediza II (Fig. 3).



**Figura 3.** Asentamiento Padre Carlos Mugica, barrio Movediza. Tandil, 2016.  
Fuente: Alejandro Migueltoarena, trabajo de campo.

Las vecinas entrevistadas de este barrio manifestaron que su llegada se produjo en 2013. Se trata de 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 del alquiler, debieron buscar otra alternativa. En este sentido, si bien la toma no fue organizada previamente, los terrenos fueron ocupados casi en simultáneo, debido a que por medio de averiguaciones realizadas

por los vecinos, se conoció el origen fiscal de los lotes, que posibilitaban mejores condiciones de negociación para asegurar la tenencia. Previamente a la llegada de este grupo de vecinos que ocuparon tres manzanas, ya existían otras dos manzanas que habían sido tomadas dos años antes. La ocupación se generó intentando respetar la cuadrícula del ejido urbano y los lotes también fueron medidos para adaptarse a las normativas vigentes. Sin embargo, una de las entrevistadas explica la incertidumbre por la que atravesaron en el primer período de la ocupación, a causa de la inestabilidad en 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.

A raíz de esta situación surgió la necesidad de contar con algún tipo de organización que evitara los conflictos entre los vecinos y que permitiera contar con más fuerza en las demandas realizadas al Municipio para obtener algunos servicios indispensables. Otra de las vecinas explicaba:

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.

Las vecinas mencionaron que recurrieron a algunas organizaciones y personas que los ayudaron en la obtención de los servicios indispensables y en iniciar el proceso para la regularización de los lotes. De esta forma, comenzaron un proceso de negociación pacífica con los funcionarios del gobierno municipal, por el que acordaron limitar el barrio a cuatro manzanas, reubicando en los terrenos libres a las familias que se encontraban en la quinta manzana. En una siguiente instancia, se obtuvo la firma de un acuerdo, por el cual el Municipio se comprometió a que los 96 lotes pudieran ingresar al Plan Familia Propietaria, para regularizar y pagar los terrenos en cuotas. Desde el Área de Desarrollo Social se entregaron bloques para la construcción, con la condición de que las casillas fueran sustituidas por viviendas de material en el plazo de dos años. Al momento de la entrevista, los vecinos poseían los planos realizados por los agrimensores, pero aún no habían comenzado con el proceso de regularización.

La situación de Villa Cordobita es muy distinta, debido a que es un barrio informal que se expandió rápidamente en los últimos años sobre la ladera de las sierras. Este componente natural marca una diferencia sustancial, 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. Según la vecina entrevistada, el barrio surgió en el año

2006 con la ocupación de tierras que pertenecían a una antigua empresa, Tandilia S.A., que había presentado quiebra a mediados del siglo XX. Sin embargo, existe una diversidad de situaciones, ya que otras familias que se asentaron, lo hicieron sobre lotes que pertenecían a distintos dueños. Las condiciones naturales del terreno tampoco ayudaron para que el trazado de las calles y los lotes respetara la cuadrícula urbana, por lo tanto, el barrio presenta una morfología irregular. En los primeros años, la ocupación se generó de forma similar al barrio Padre Carlos Mugica. En relación con este punto, la vecina comentaba:

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 ¡disculpá, este lote ¿es fiscal?! Te decían que sí y listo, ibas y lo ocupabas.

Sin embargo, esta situación comienza a cambiar en los años 2009-2010, cuando se producen intentos de desalojo y denuncias por parte de los vecinos acerca de manejos ilegales sobre los terrenos, que involucraban a abogados, distintos funcionarios del gobierno municipal y el poder judicial. Frente a esto la vecina explicaba:

Mi experiencia fue decir: si hay lotes fiscales, ir y tomar. Después está en cada uno...a ver... ¿me quiero ir a vivir a donde no hay agua, donde hay piedras, donde no puedo construir? Esos son temas particulares. Pero la gente por necesidad se empezó a asentar y bueno con el tema este 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.

En este momento, el Municipio logró a través de un juicio expropiar las tierras que anteriormente pertenecían a la empresa Tandilia S.A., lo cual marcó un punto de inflexión en la política que el gobierno municipal estableció hacia los ocupantes del barrio. Según la vecina entrevistada:

Ahí cambian su postura... 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.

De forma paralela, los vecinos inician un proceso de organización para conseguir la regularización de los terrenos. A partir del año 2015 logran un acuerdo que se concreta a través de una ordenanza municipal, para que aquellos que se encontraban sobre los lotes de la empresa Tandilia S.A. puedan comenzar a pagar los impuestos municipales, con la posibilidad de poder escriturarlos en el futuro. Sin embargo, actualmente el proceso se encuentra paralizado y muchos de los ocupantes decidieron dejar de pagar las tasas a causa de la incertidumbre que generan las posibilidades de regulación dominial, ya que algunos funcionarios del gobierno municipal declararon que esta situación se podría demorar varios años,

debido a que no es posible encuadrar el caso en ninguna ley, por lo que resulta necesario buscar mecanismos innovadores frente a las normativas vigentes (El Eco de Tandil, 21/4/2015). A esta situación se le adiciona la escasa transparencia en relación con la situación jurídica de los terrenos. En relación con esta cuestión, la entrevistada afirmaba:

Acá el tema importante es la corrupción que hay con las tierras, arranquemos por ahí. Todo empezó con el desalojo que no fue desalojo, con el intento, acá en la calle Arlt, que ahí es cuando aparecen abogados diciendo que pagaban los impuestos, pero te terminas enterando que el terreno es fiscal.

Las dificultades que presenta el barrio Villa Cordobita para avanzar en el proceso de regulación dominial pueden comprenderse a partir de la noción desarrollada por Alessandri Carlos (2014) acerca de la agudización de la contradicción entre el valor de cambio y el valor de uso del espacio urbano, registrada en el período actual. En los últimos años, se ha percibido un importante esfuerzo por parte de algunos actores sociales del lugar para generar un imaginario que asocie a Tandil con la belleza paisajística de las sierras y con la posibilidad de lograr una mejor calidad de vida que la que ofrecen las grandes ciudades del contexto nacional.

Determinadas partes del ejido urbano que anteriormente no presentaban ningún atractivo para las inversiones inmobiliarias, en los últimos años comienzan a despertar un gran interés, reflejándose en una serie de conflictos con quienes conciben ese espacio como un lugar de reproducción de la vida cotidiana. Es así, que las dificultades evidenciadas por parte de los vecinos de Villa Cordobita para obtener las escrituras de sus terrenos, se relacionan con la valorización del entorno natural del barrio y con las potenciales inversiones inmobiliarias que allí se puedan desarrollar. Contrariamente, el barrio Padre Carlos Mugica presenta una realidad distinta, debido a que posee una fuerte carga simbólica negativa en la percepción de la comunidad tandilense, que lo asocia a lugar de concentración de la violencia y la delincuencia. De esta forma, se presenta como un espacio con mayores potencialidades para desarrollar un proceso de regulación dominial exitoso, en tanto no es de interés para el desarrollo de proyectos residenciales o recreativos destinados a las clases sociales de alto poder adquisitivo.

También es posible retomar el presupuesto que establece Alessandri Carlos (2012) acerca de que la producción del espacio urbano es condición, medio y producto de la reproducción social, debido a que, a través de la lógica de la necesidad, los sectores populares se apropian de diferentes lugares de la ciudad, los transforman y los adaptan de acuerdo con sus prácticas cotidianas. Pero esta forma de producir espacio a menudo entra en contradicción con la lógica de reproducción del capital, que también moldea los lugares de acuerdo con sus fines. A su vez, el espacio urbano resulta un condicionante de dichos procesos, ya que las formas de propiedad del suelo, en ocasiones, se transforman en obstáculos, ya sea para lle-

var adelante los procesos de regulación dominial de los sectores populares o para desarrollar los potenciales proyectos inmobiliarios que podrían generar procesos de valorización de los capitales.

### **Consideraciones finales**

El período de urbanización neodesarrollista generó, en la ciudad de Tandil, consecuencias similares a las registradas en otros espacios urbanos de la Argentina. Se observó, por un lado, un destacado dinamismo de la actividad inmobiliaria y de la construcción, junto con el desarrollo de importantes proyectos urbanísticos y una fuerte valorización del suelo y del paisaje serrano, pero, por otro lado, produjo el surgimiento y la expansión de asentamientos informales, que no constituían un elemento de importancia en esta ciudad intermedia hasta comienzos del siglo XXI.

Las iniciativas desarrolladas por las organizaciones vecinales con el objetivo de evitar los desalojos y conseguir la regularización dominial de sus terrenos, no han sido ajenas a la contradicción, que se agudiza en el período actual, entre el valor de uso y el valor de cambio del suelo urbano. De esta forma, se constató que aquellos asentamientos cuyos terrenos no presentan un atractivo para las inversiones inmobiliarias pudieron alcanzar resultados más satisfactorios en sus reclamos en pos del acceso justo al hábitat. Sin embargo, en Villa Cordobita la situación presentó un nivel más elevado de complejidad, en tanto su entorno natural despierta expectativas acerca de futuros proyectos urbanísticos. Como consecuencia, los habitantes de este barrio aún no poseen la certeza de conseguir la escritura de sus lotes, e incluso algunos de ellos temen ser desalojados en un futuro próximo. Por esta razón, pueden ponerse en duda los beneficios que genera la intención de posicionar a la ciudad de Tandil como destino turístico o como lugar de residencia para aquellos grupos sociales que buscan emigrar de las grandes ciudades si los procesos especulativos no son contrarrestados con medidas de planificación y contención del alza de los precios de las viviendas.

### **Referencias**

Alessandri Carlos, A. F. (2012). A “Geografía Urbana” como disciplina: uma abordagem possível. *Revista do Departamento de Geografia*, 92-111. doi: <http://dx.doi.org/10.7154/RDG.2012.0112.0006>

Alessandri Carlos, A. F. (2014). La producción contradictoria del espacio urbano y las luchas por derechos. *Cidades*, 11 (19), 130-163. Recuperado de <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/4280>

Auguste, S. & Seffino, M. (2013). El boom inmobiliario. *Newsletter*, 4 (4), 6-9.

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

Beltrão Sposito, M. E. (1993). Propiedade fundiária e capital imobiliário: reestruturando a cidade. En *Anais do IV Encontro de Geógrafos da América Latina. Ambiente y sociedad: La Geografía hacia el Siglo XXI*. Mérida, Venezuela.

Carcedo, F. (2013). La ocupación informal del suelo urbano como estrategia de supervivencia: un estudio de caso en la ciudad de Santa Rosa, La Pampa. *Huellas*, (17), 35-53. Recuperado de <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas/article/view/851/763>

Castells, M. (1986). *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.

Cisterna, C. & Matteucci, L. (2015). La urbanización en Argentina durante el Neodesarrollismo. Una lectura desde las rupturas y continuidades con el período neoliberal. *Revista de Dereito da Cidade*, 7 (4), 173-1599. doi: 10.12957/rdc.2015.20922.

Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre la informalidad y regularización del suelo urbano. *Bitácora*, 1 (14), 63-88. Recuperado de <http://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18508>

Clichevsky, N. (2012). Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires Metropolitano. Apuntes para la reflexión. En L. Vecslir, & P. Ciccolella, *Buenos Aires, procesos metropolitanos* (59-72). Buenos Aires: riURB.

del Río, J. P. (2009). Política de vivienda y acceso a la ciudad. Las tierras y los proyectos urbanos en el conurbano bonaerense. En *Actas del XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología* (1-23). Buenos Aires: Asociación Latinoamericana de Sociología

del Río, J. P. (2014). Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano. *Geograficando*, 10 (2). Recuperado de <http://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/Geov10n02a10>

El Eco de Tandil (2015, abril, 21). Vecinos de Villa Cordobita empezarán a pagar las tasas de los terrenos de Tandilia. Recuperado de <http://eleco.com.ar/la-ciudad/vecinos-de-villa-cordobita-empezaran-a-pagar-las-tasas-de-los-terrenos-de-tandilia/>

González, P. (2010). Los asentamientos populares en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Emergencia y reproducción del territorio en los procesos neo-

liberales de producción de la ciudad (1980-2010). *Geograficando*, 6 (6), 1-18. Recuperado de [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.4747/pr.4747.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4747/pr.4747.pdf)

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes, del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INDEC (2001). Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. Recuperado del sitio de Internet del INDEC: <http://www.censo2010.indec.gov.ar/>.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INDEC (2010) Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. Recuperado del sitio de Internet del INDEC: <http://www.censo2010.indec.gov.ar/>.

Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbana*. Bogotá: Universidad de los Andes.

Lan, D., Linares, S., Di Nucci, J., & López Pons, M. (2010). La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil. En: D. Elias, M. E. Beltrão Sposito, & B. Ribeiro Soares, *Agentes económicos e reestruturação urbana e regional: Uberlândia e Tandil*, (págs. 29-155). São Paulo: Expressão Popular.

Lefebvre, H. (2004). *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG.

Melazzo, E. (2015). Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e o programa mina casa mina vida em cidades médias brasileiras. En Carmen E. Bellet, S. Melazzo, M. E. B. Sposito y J. M. Llop (Ed.), *Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias* (373-396). Edicions de la Universitat de Lleida y Universidade Estadual Paulista Presidente Prudente.

Migueltoarena, A. (2011). *Proceso de urbanización y vivienda en la configuración territorial de la ciudad de Tandil* (Tesis de licenciatura Inédita). Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias.

Migueltoarena, A., Franzzo, L., & Lan, D. (2016). Actores del mercado inmobiliario, precio del suelo y producción de la vivienda en la ciudad de Tandil, en la última década. En: Lan, D. (Comp.), *Geografía en Diálogo* (213-223). Tandil: Centro de Investigaciones Geográficas.

Pagliari, S., Girado, A. y Migueltoarena, A. (2016). *II Foro de Acceso al hábitat* (Informe Técnico). Tandil: Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.

Portillo, A. (1989). *Ciudad y conflicto, un análisis de la urbanización capitalista*. Montevideo: Ediciones del taller.

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 del sitio de Internet de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda: <http://190.188.234.6/mapa/>

Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Trivelli, P. (1982). Accesibilidad al suelo urbano y la vivienda por parte de los sectores por parte de menos ingresos en América Latina. *EURE*, 9 (26), 7-32. Recuperado de <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/viewFile/918/33>

Varela, O. D. y Cravino, M. C. (2009). Mil nombres para mil barrios. Los asentamientos y las villas como categorías de análisis y de intervención. En: M. C. Cravino, *Los mil barrios (in)formales. Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires*. (45-64). Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.

Fecha de recepción: 6 de mayo de 2017

Fecha de aceptación: 23 de agosto de 2017

© 2017 por los autores; licencia otorgada a la Revista Universitaria de Geografía. Este artículo es de acceso abierto y distribuido bajo los términos y condiciones de una licencia Atribución-NoComercial 2.5 Argentina de Creative Commons. Para ver una copia de esta licencia, visite [http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/ar/deed.es\\_AR](http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/ar/deed.es_AR)