

# **Crecimiento de las villas de emergencia y surgimiento de los Nuevos Asentamientos urbanos en la ciudad de Buenos Aires. 1997-2009**

Verónica Paiva  
FADU/UBA-UCES

## **Introducción**

Desde mediados de la década del '90 y durante la presente década de los años 2000, se registró un importante crecimiento de la población viviendo en villas de emergencia, como así también el surgimiento de los que fueron bautizados como Nuevos Asentamientos Urbanos, unas de cuyas características es que conforman núcleos poblacionales nuevos y distintos a las tradicionales villas de emergencia y no están comprendidos en las políticas de radicación, dirigidas únicamente a las villas. De acuerdo con lo dicho, los propósitos de estas breves páginas serán, centralmente, dar cuenta de las características de los llamados Nuevos Asentamientos Urbanos y sus diferencias con las villas de emergencia, reseñar brevemente algunos resultados de un trabajo de campo llevado a cabo en un sector de la villa 31 bis formado en el año 2006, y por último, señalar algunas experiencias surgidas del trabajo de campo realizado en la Villa 31 bis, que fue realizado con herramientas cualitativas tales como la observación y la entrevista en profundidad, las cuales, dado que ponen el eje en la construcción de conocimiento “desde abajo”, es decir, a partir de lo que el campo otorga como resultados, tienen la virtud de ofrecer conocimiento nuevo, aunque no surjan del fruto de objetivos previamente pergeñados por el investigador.

## **Nuevos asentamientos Urbanos. Causas de su emergencia y características principales.**

Como esbocé en la introducción, desde fines de la década de 1990 es posible registrar un importante aumento de la población viviendo en villas de emergencia, como así también el surgimiento de una serie de nuevos núcleos poblacionales, que fueron denominados Nuevos Asentamientos Urbanos (NAU) en un documento de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires (2006), que en dicho año dio cuenta, por primera vez, de la existencia de estos nuevos asentamientos que no tenían antecedentes en el paisaje tradicional de la ciudad de Buenos Aires.

¿Qué son los nuevos asentamientos urbanos?. Siguiendo la poca bibliografía que ha tratado el tema hasta el momento (Defensoría, 2006; Sindicatura, 2007; Szajemberg, 2009) es posible delinear sus principales características de la siguiente manera:

- Se trata de enclaves localizados en sitios intersticiales y no urbanizables de la Ciudad como bajo puentes, bajo autopistas, playones ferroviarios.
- En general surgieron en los últimos años de la década de 1990 y especialmente durante la primera década de los años 2000.
- Sus condiciones de habitabilidad son muy precarias, ya que, en general, no gozan de los servicios esenciales de higiene y saneamiento, como agua y luz, excepto los que, de una u otra forma, se auto proporcionen los habitantes.
- A diferencia de la villas de emergencia, que están ubicadas en un 70% en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires, los NAU están localizados dispersamente en las diferentes zonas norte, este, oeste y sur de la urbe.
- A diferencia de las villas de emergencia de la Ciudad, para las cuales rige la Ley 148 de “radicación de villas” (BOCBA, 1999), los NAU no están contemplados dentro de ningún tipo de política habitacional, y hasta el momento sólo se ha apelado a la erradicación o relocalización de los vecinos en hoteles o pensiones o en el otorgamiento de planes asistenciales (centralmente de alimentos), sin que se hayan que se hayan tomado políticas de fondo orientadas a la radicación de los vecinos en el mismo u otro sitio.
- El 45% de los Nuevos Asentamientos Urbanos están localizados en tierras ferroviarias, a las laderas de vías de trenes.

Respecto de las causas de su surgimiento, muy a grandes rasgos, puede decirse que son efecto de las políticas de corte neoliberal implementadas durante los '90, que provocaron un fuerte impacto en el aumento del desempleo y la pobreza, y como corolario, el agravamiento de la situación habitacional de muchas familias del Área Metropolitana de Buenos Aires, de las provincias de nuestro país o de países limítrofes.

### **Crecimiento de la población viviendo en villas de emergencia durante los primeros años de la década del 2000. El caso de la manzana 104 de la Villa 31 bis del barrio de Retiro. Ciudad de Buenos Aires.**

Tanto como la población viviendo en Nuevos Asentamientos Urbanos, también es posible de detectar un importante crecimiento de la cantidad de personas que habitan en villas de emergencia dentro de la ciudad de Buenos Aires.

Según la información publicada en los diarios de circulación masiva, la población en las 13 villas de emergencia de la Ciudad presentó un crecimiento del 77 % en los 10 años transcurridos entre el censo de 1991 y el de 2001, llegando a la cifra de 93.000 habitantes, y en el 2005, a 125.000 (Pastrana y Di Francesco, 2009)

Teniendo como marco de referencia estos datos, en los párrafos que siguen realizo una breve reseña de un trabajo de campo realizado en una manzana de la villa 31 bis, de muy reciente formación, ya que comenzó a poblarse en el año 2006.

Dicho trabajo se efectuó con métodos cualitativos, en buena medida la observación, y más aún, la entrevista en profundidad. La entrevista tenía como objetivo conocer la época de formación de este núcleo poblacional, los lugares de origen de las personas, sus trayectorias habitacionales, las redes que los habían llevado hasta ese lugar, las estrategias que implementadas para producir su hábitat, y finalmente, las políticas puestas en marcha por el estado para atenderlos.

Reseñando brevemente los resultados de dicho trabajo, puede decirse que la manzana 104 está ubicada en la villa 31 bis, entre las vías del Ferrocarril San Martín y el Ferrocarril General Belgrano, cercana a la estación Saldías del Ferrocarril Belgrano Norte, que es una de las vías de entrada y salida a esta parte de la villa. Está ubicada a cuatro cuadras de la av. Figueroa Alcorta al 3600 y a pocos metros del Paseo Alcorta, en tierras que pertenecen a la Organización Nacional de Bienes del Estado (ONABE).<sup>1</sup>

Más exactamente, la manzana 104 se levanta sobre la vías de un tren carguero que atraviesa el lugar dos veces por día, en su paso hacia la estación Retiro. A los lados de estas vías se levantan las viviendas, a menos de un metro de las carriles del tren. El lugar comenzó a habitarse en junio de 2006, con la llegada de 100 familias que se instalaron con carpas y casillas, y en la actualidad, existen allí 137 hogares, con un total de 738 personas.<sup>2</sup>

En cuanto a sus pobladores, se trata mayoritariamente de argentinos provenientes de las provincias del norte argentino (Corrientes, Misiones, Tucumán) o de países limítrofes que llegaron a la ciudad de Buenos Aires mayoritariamente hace 10 u 11 años, atraídos por la expectativa de nuevas oportunidades laborales o educativas para los hijos. Luego de un itinerario que supuso el tránsito por pensiones, casas alquiladas, vivienda propia en terrenos de parientes o una vivienda en la misma u otra villa de la ciudad, llegaron a la manzana 104 entre el año 2006 y los últimos meses del 2009, persiguiendo la obtención de una vivienda, ya sea, por razones que atañen al ciclo vital familiar (nacimientos, separaciones, formación de nuevas familias), en otras por causas macroeconómicas (tal como las debacles económicas que impidieron seguir pagando hoteles o alquileres) y en otras por razones de carácter mixto, es decir urgencia de ampliar la vivienda, en contexto económicos adversos que impedían hacerlo en los sitios en donde ya vivían.

Todos llegaron a ese sector de la villa 31 bis apelando a la información que circulaba por las redes sociales de las que forman parte, esencialmente, a partir de los datos de familiares, amigos o

---

<sup>1</sup> Está ubicada sobre tierras que pertenecen a la ONABE y que fueron concesionadas a la empresa América Latina Logística, concesionaria del Ferrocarril San Martín. (Novillo, 2006)

<sup>2</sup> Informado por el área de prensa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Consulta vía mail, realizada el 5/8/2009.

compañeros de trabajo que habitan en la villa y que fueron los que informaron sobre la disponibilidad de terrenos en ese sitio.

En cuanto a las formas de acceso a los terrenos, la manera de habitual de acceder a los mismos es la compraventa entre vecinos. En cuanto al valor de los mismos oscilan mayoritariamente entre \$ 1000 y \$ 3000 y en el caso máximo \$ 7000, dependiendo del nivel de mejoras que tenga el predio. Es decir, se trata de precios ostensiblemente más económicos que en los barrios consolidados de la villa 31 (como Y.P.F. o Comunicaciones), en donde un terreno con una habitación y un baño cuesta entre \$ 20.000 y \$25.000, a diferencia de los \$ 7000 que sale un terreno con esas mismas características, en esta zona de la villa 31 bis.

Respecto de los motivos que llevan a las personas a situarse allí fueron las citadas más arriba: necesidad de ampliar la vivienda por la formación de nuevas parejas o el nacimiento de niños, la llegada de parientes de edad avanzada a los que hay que albergar (padres o madres de edad avanzada), las separaciones conyugales y el interés por tener casa propia, centralmente, dejar de alquilar, ya sea, cuartos de pensiones de otras áreas de la Ciudad, o piezas que se alquilan dentro de la misma villa 31 o 31 bis, a valor de \$ 350 mensuales.

Una vez obtenido el terreno, no existen métodos formales para refrendar la propiedad, ya que en la mayor parte de los casos se sostiene de hecho y de palabra, en algunos otros se firma un papel ante un vecino, y en otros (muy pocos), se utiliza el censo realizado por las autoridades públicas (el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires, por ejemplo) para rubricar la posesión, ya que es un documento que indirectamente deja asentado qué personas habitan en el sitio.

Una vez adquirido el terreno, la edificación se realiza siguiendo las necesidades y posibilidades económicas del hogar, mediante estrategias que fluctúan entre la autoconstrucción o la contratación de alguna persona que tenga conocimientos de albañilería. En cuanto a los servicios, los habitantes se abastecen de agua a través de un caño perteneciente al ferrocarril General Belgrano (que autorizó este uso), que se conecta a una manguera general que bordea a las viviendas y que se lleva al interior de cada casa con otra manguera tipo T. Para quien no sabe realizar la conexión, el costo de la misma es de \$ 50. En cuanto al resto de los servicios, nadie posee baño con descargue cloacal porque resulta imposible instalar dicha infraestructura ante la presencia de las vías y el paso del tren, por lo cual la mayoría utiliza pozo séptico.

Respecto de las políticas tomadas por el estado para atender a la población, puede decirse que no existen planes claros hasta el momento, ya que la única medida tomada hasta la fecha consiste en una concertación “de hecho” que permite a los vecinos quedarse en lugar a condición de que no se instalen más personas, entre otras cosas, porque están ubicados en un sitio peligroso, tal como las vías de un tren carguero en funcionamiento.

### **La producción de conocimiento con métodos cualitativos. Un diseño flexible.**

Una vez narrados brevemente los resultados del trabajo de campo realizado en la villa 31 bis, me interesa detenerme en las herramientas metodológicas utilizadas para realizarlo, que fueron, centralmente, la observación y la entrevista en profundidad.

Como se sabe, una de las características centrales del diseño cualitativo es su flexibilidad, es decir, no estar sujeto a categorías previamente armadas y cerradas, si no al contrario, inducir al investigador a construir las categorías, las tipologías y el análisis, a partir del trabajo de campo y a su ritmo.

De acuerdo con ello, sin desmerecer las virtudes de los métodos cuantitativos que son tan útiles para dar cuenta de algunas problemáticas y realidades a las que sería imposible acceder sin ese tipo de herramientas, intento solamente marcar algunas ventajas del diseño cualitativo que, al ser abierto, permite al investigador obtener conocimiento nuevo y valioso, más allá las respuestas obtenidas no fueran las originalmente perseguidas.

Y en este caso, mientras lo que en verdad se buscaba era población ubicada en un nuevo asentamiento, no sólo encontré un núcleo poblacional que corresponde a una extensión de una villa de emergencia ya existente, lo cual servirá en los próximos meses para comparar las diferencias (si existen) entre habitantes de villas y de nuevos asentamientos urbanos, si no comprobar la presencia de un importante mercado informal de compraventa de tierras y de alquiler de viviendas y piezas dentro de la villa 31, que tiene como características el actuar en paralelo con el mercado formal, en parte imitando sus pautas y en parte siguiendo las lógicas propias de los pobladores que allí compran y venden, y que

conforma actualmente la vía predominante de acceso al hábitat para buena parte de los sectores populares que allí moran.

Si bien no voy a extenderme sobre las características de este mercado informal en este trabajo, ya que excede los objetivos del mismo, sólo me interesaba resaltar las ventajas de las herramientas cualitativas, las que por su flexibilidad, me permitieron acceder a conocimientos no previstos, pero valiosos, y que redundaron en un acercamiento más profundo a las formas de intercambio, de ahorro y de acceso al hábitat de los sectores populares sobre las que poco se conoce, y que no hubieran surgido de no mediar estas herramientas metodológicas.

## **Bibliografía**

BOCBA (Boletín Oficial de la ciudad de Buenos Aires). 1999. Ley N° 148. “De atención prioritaria a la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios” en BOCBA N° 621, 29/1/1999.

Defensoría del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. 2006. *Informe de situación. Desalojos de “Nuevos asentamientos urbanos”* (mimeo)

Pastrana, Ernesto y Di Francesco, Verónica (2009). “Una ciudad fragmentada y desigual” en diario *Página12*, 12/1/2009.

Sindicatura General de la Ciudad. 2007. *Diagnóstico Institucional. Asentamientos precarios, villas, NHT, inmuebles intrusados, barrios municipales y complejos habitacionales*, Buenos Aires, Sindicatura de la Ciudad (mimeo)

Sjamberg, Daniela (coord). (2009). *Los nuevos asentamientos informales en la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, NOBUKO-FADU.