

**Escuela de Gobierno**

**Tipo de documento:** Tesis de maestría



*Maestría en Economía Urbana*

# **Explorando el submercado informal de alquileres: Percepciones de los inquilinos sobre las condiciones y la seguridad en la tenencia en el mercado de alquiler informal en barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires**

**Autoría:** Cañete Alberdi, Iñaki

**Año:** 2025

## **¿Cómo citar este trabajo?**

Cañete Alberdi, I. (2025) "*Explorando el submercado informal de alquileres: Percepciones de los inquilinos sobre las condiciones y la seguridad en la tenencia en el mercado de alquiler informal en barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires*". [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13730>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional  
Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>



**Trabajo de tesis**  
**Maestría en Economía Urbana**  
**Escuela de Gobierno**  
**Universidad Torcuato Di Tella**

*“Explorando el submercado informal de alquileres:  
Percepciones de los inquilinos sobre las condiciones  
y la seguridad en la tenencia en el mercado de  
alquiler informal en barrios informales del Área  
Metropolitana de Buenos Aires”*

**Autor:** Iñaki Cañete Alberdi

**Tutora:** María Mercedes Di Virgilio

**Fecha:** 27 de Febrero de 2025

## **Índice:**

### ***1. Resumen***

### ***2. Introducción***

***a. Planteamiento del problema***

***b. Objetivos de la investigación***

***c. Metodología de investigación***

***d. Estado del arte***

### ***3. Marco teórico***

### ***4. Desarrollo***

***a. Análisis de la percepción de la seguridad en la tenencia***

***b. Conociendo las trayectorias residenciales y las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos***

***c. La informalidad y su impacto en las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos***

### ***5. Principales hallazgos y conclusiones***

## **Bibliografía**

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE, Revista de Estudios Urbano Regionales*, 38(114). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Argentina. (2017). *Decreto 358/2017. Creación del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (ReNaBaP)*. *Boletín Oficial de la República Argentina*. Recuperado de <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/161430/20170425>
- Blanco, A. G. (2013). *Se busca vivienda en alquiler: opciones de política para América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Briceño-León, R. (2008). Libertad para alquilar: El mercado informal de vivienda de Caracas. *Territorios*, 18-19. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=35711626005>
- Calderón Cockburn, J. (2011). *Planificando la ciudad informal. Lecciones desde abajo*. <https://es.scribd.com/document/400136293/Calderon-Cockburn-Planificando-la-ciudad-informal-Lecciones-desde-abajo-pdf>
- Coulomb, R. (1991). Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento. En *Espacio y vivienda en la ciudad de México*. Colegio de México.
- Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Cravino, M. C. (2008). Relaciones entre el mercado inmobiliario informal y las redes sociales en asentamientos informales del área metropolitana de Buenos Aires.
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Editorial Diana S.A. de C.V.
- Di Virgilio, M. M. (2007). *La geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires*. <https://www.lahn.utexas.org/wp-content/uploads/2020/04/Buenos-Aires-UrbanizacionAMBA.pdf>
- Di Virgilio, M. M. (2009). *Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales en sectores populares y medios en Buenos Aires*. (Tesis doctoral,

Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires).

<https://repositorio.sociales.uba.ar/items/show/4069>

- Di Virgilio, M. M. & Gil Y De Anso, M. L. (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales*, 44, Publicado el 1 de diciembre de 2012. <http://journals.openedition.org/revestudsoc/7442>
- División de Población de las Naciones Unidas. (2023). *Porcentaje de población urbana en Argentina*. The Global Economy. [https://es.theglobaleconomy.com/Argentina/Percent\\_urban\\_population/](https://es.theglobaleconomy.com/Argentina/Percent_urban_population/)
- Gabosi, M. J. (2021). *Consultoría técnica para el diseño de estrategias de regularización dominial de hogares inquilinos en los barrios populares*. ReNaBaP, Secretaría de Integración Socio Urbana, Ministerio de Desarrollo Social.
- García Cristóbal, A., Moreno Jaime, F. & Galindo Chillce, J. L. (2017). *Determinantes del crecimiento de viviendas en alquiler en asentamientos informales de Lima (1993 - 2017)*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/working-papers/determinantes-del-crecimiento-viviendas-en-alquiler-en-asentamientos/>
- INDEC. (2023). *Incidencia de la pobreza y de la indigencia: Datos del primer trimestre de 2023 de la Encuesta Permanente de Hogares*. [https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph\\_pobreza\\_09\\_2326FC0901C2.pdf](https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_pobreza_09_2326FC0901C2.pdf)
- Jiménez Huerta, E. R. & Camargo Sierra, A. (2016). Mercado de alquiler y políticas de vivienda en asentamientos informales consolidados. En *Políticas de vivienda en ciudades latinoamericanas: Una nueva generación de estrategias y enfoques para 2016*. Universidad del Rosario.
- López, R. & Villareal, A. (2018). Vivienda y tenencia en ciudades intermedias de América Latina. *Revista de Estudios Urbanos*, 12(1), 75-92.
- Losano, G. (2018). Los nuevos créditos hipotecarios UVA y el acceso a la vivienda en el mercado inmobiliario platense. *I Jornadas Platenses de Geografía*. <https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/70766>
- Merklen, D. (2009). Un pobre es un pobre. La sociabilidad en el barrio, entre las condiciones y las prácticas. En Pírez, P. (Ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*. Olacchi.

- Palumbo, J. (2023). *Inquilinización en Argentina: Aportes para un análisis en clave socio-demográfica*.
- Parias, A. (2008). El mercado de arrendamiento en los barrios informales de Bogotá, un mercado estructural. *Revista Territorios*, 18-19.
- Población inquilina en Argentina. (2021). *Informe diagnóstico sobre la evolución de los hogares y la población inquilina en sus dimensiones social, económica y legal, en el contexto de la vigencia de la nueva Ley de Alquileres y del impacto de la pandemia*. Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat. [https://issuu.com/inkilinos/docs/informe\\_poblacion\\_inquilina\\_en\\_argentina-1#:~:text=Ahora%20bien%2C%20la%20EPH%20establece,que%20totaliza%201.772.437%20hogares.](https://issuu.com/inkilinos/docs/informe_poblacion_inquilina_en_argentina-1#:~:text=Ahora%20bien%2C%20la%20EPH%20establece,que%20totaliza%201.772.437%20hogares.)
- PRINCIPIOS RECTORES SOBRE LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA PARA LOS POBRES DE LAS ZONAS URBANAS. (s.f.). *Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, Raquel Rolnik*. [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/GPSecurityofTenureFull\\_ES.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Issues/Housing/GPSecurityofTenureFull_ES.pdf)
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*.
- Smolka, M. O. & Mullahy, L. (2010). *Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Soto, H. de (2000). *El misterio del capital: Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo*. Editorial Planeta.
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE*, 27(80), 33-56. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000003>
- UN-Habitat. (2003). *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements*. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/The%20Challenge%20of%20Slums%20-%20Global%20Report%20on%20Human%20Settlements%202003.pdf>

## **1. Resumen**

El presente trabajo analiza las percepciones de hogares inquilinos en el submercado de alquiler informal, en tres barrios del Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires: Barrio Esperanza, Barrio Hugo del Carril y Barrio Capitán Bermúdez. A través de entrevistas en profundidad a seis hogares inquilinos, la investigación explora las percepciones de seguridad en la tenencia, las trayectorias residenciales y las estrategias habitacionales desarrolladas por las familias en contextos de informalidad urbana. Los hallazgos revelan que la percepción de seguridad en la tenencia no depende exclusivamente de marcos jurídicos formales, sino que se construye a través de redes de confianza, lazos comunitarios y acuerdos flexibles entre propietarios e inquilinos. Se identificaron distintas modalidades de gestión del alquiler informal: una basada en vínculos sociales preexistentes y acuerdos de palabra, y otra que replica pragmáticamente las prácticas del mercado formal. Las trayectorias residenciales de los hogares evidencian que el submercado de alquiler informal funciona como respuesta ante la imposibilidad de acceder al mercado formal, constituyendo una estrategia de subsistencia más que una elección. La investigación demuestra que, si bien los inquilinos perciben estabilidad y cierta seguridad en su situación actual, la informalidad genera una vulnerabilidad estructural que limita y afecta sus perspectivas y estrategias habitacionales a largo plazo, y perpetúa ciclos de movilidad residencial forzada.

Palabras clave: vivienda, informalidad, seguridad en la tenencia, trayectorias habitacionales, estrategias habitacionales, alquileres, hogares inquilinos

## **1. Introducción**

### **a. Planteamiento del problema**

La presente investigación se enmarca en un enfoque que estudia los mercados inmobiliarios en barrios irregulares, concentrándose en el submercado de alquiler de vivienda. Busca entender cuál es la percepción de los inquilinos que participan del submercado informal de alquiler en barrios informales, en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Específicamente se explora la percepción de los inquilinos en cuanto a su seguridad en la tenencia de las viviendas alquiladas, cuáles son los principales desafíos y problemáticas que enfrentan a la hora de ingresar y mantener un alquiler informal en el Barrio, y conocer las trayectorias y estrategias habitacionales de la población de inquilinos del barrio.

La cuestión del acceso a la vivienda es una problemática que atraviesa a casi todos los países del mundo, en cuanto se está evidenciando un cambio respecto de la modalidad en la tenencia de la vivienda en propiedad a la alquilada. Junto con la escasez de suelo disponible para el desarrollo de nuevas residencias y el consecuente aumento de los valores de los inmuebles, la accesibilidad a la vivienda en propiedad es un horizonte cada vez más lejano para grandes porciones de la sociedad. Así, el acceso a un techo digno se vuelve una problemática más compleja y acuciante en los países en vías de desarrollo, tales como los países del continente latinoamericano. De esta manera, muchas familias y hogares se ven forzosamente expulsados del mercado formal de compra y venta de viviendas, hacia el mercado formal de alquiler o hacia el submercado informal de compraventa de inmuebles y de alquiler de vivienda y habitaciones.

El déficit habitacional es una problemática que afecta a casi 4 millones de hogares en Argentina, dependiendo la metodología que se utilice para cuantificar el déficit. La demanda creciente de suelo urbano bien localizado, con posibilidad de conectividad a los beneficios de la ciudad (empleo, infraestructura y equipamiento urbano, salud, educación), presiona los precios de suelo urbano y genera una menor accesibilidad a la oferta formal. Estas dinámicas de escasez de suelo urbano bien localizado, a su vez, inciden sobre el mercado informal de vivienda, generando la aparición y desarrollo de submercados que operan por fuera de los marcos regulatorios y jurídicos establecidos, propiciando nuevas situaciones de vulnerabilidad y déficit habitacional. En particular, el submercado de alquiler en barrios informales consolidados es un fenómeno que reproduce condiciones de hábitat muy precarias.

Este fenómeno se replica en las poblaciones más vulnerables de los países de Latinoamérica, del mercado informal de compra y venta hacia el submercado informal de alquiler, que se vuelve la única opción posible de acceso a la vivienda para algunos sectores, con ciertas normas, aún por fuera de la legalidad y los marcos jurídicos del mercado formal. Realizando un recorrido histórico, vemos que *“paralelamente a un movimiento creciente de nuevas invasiones de tierra, se da un crecimiento del mercado inmobiliario informal. Este crecimiento se expresa en dos submercados: la compra-venta de suelo urbano o viviendas y el alquiler, básicamente de cuartos con baño compartido. Estos submercados son producto de la subdivisión de una vivienda y/o el lote, o una nueva construcción”* (Cravino, 2008). Así, vemos como, junto con las nuevas ocupaciones de tierras y el surgimiento de nuevos actores en la vida comunitaria y barrial que se apropian de hecho de las tierras y generan una nueva modalidad de

comercialización informal, por fuera de la legalidad y los marcos normativos, desarrollando submercados informales de alquiler y de compra y venta de suelo y vivienda. La evolución de este fenómeno demuestra la incapacidad que tienen amplios sectores de la sociedad Argentina para acceder al mercado inmobiliario formal, y las estrategias que desarrollan para garantizarse un espacio, aunque sea informal, en la ciudad.

Además, la informalidad en la tenencia del suelo es un fenómeno que, si bien se ha asociado comúnmente con barrios populares, también se manifiesta en distintas configuraciones urbanas que incluyen áreas habitadas por clases medias y otros sectores de la población. La informalidad no se limita a las condiciones económicas, sino que también está influenciada por factores culturales y sociales que impactan la percepción y las expectativas de los hogares inquilinos. En este sentido, es fundamental reconocer que existen múltiples narrativas sobre la informalidad en la tenencia, que incluyen no solo la voz de aquellos en situaciones de extrema vulnerabilidad, sino también de inquilinos en contextos urbanos que, aunque más privilegiados, comparten experiencias de precariedad. De acuerdo con De Soto, la falta de derechos de propiedad formalizados excluye a un amplio sector de la población del sistema capitalista formal, lo cual impide a estos residentes acceder a beneficios económicos básicos como el crédito o la posibilidad de inversión en su entorno habitacional. Esta situación es evidente no sólo en asentamientos populares, sino también en sectores de clase media en ciudades intermedias que, a pesar de tener apariencia de formalidad, enfrentan una precarización de sus derechos de tenencia debido a la debilidad de los sistemas de titulación y protección de la propiedad (De Soto, 2000).

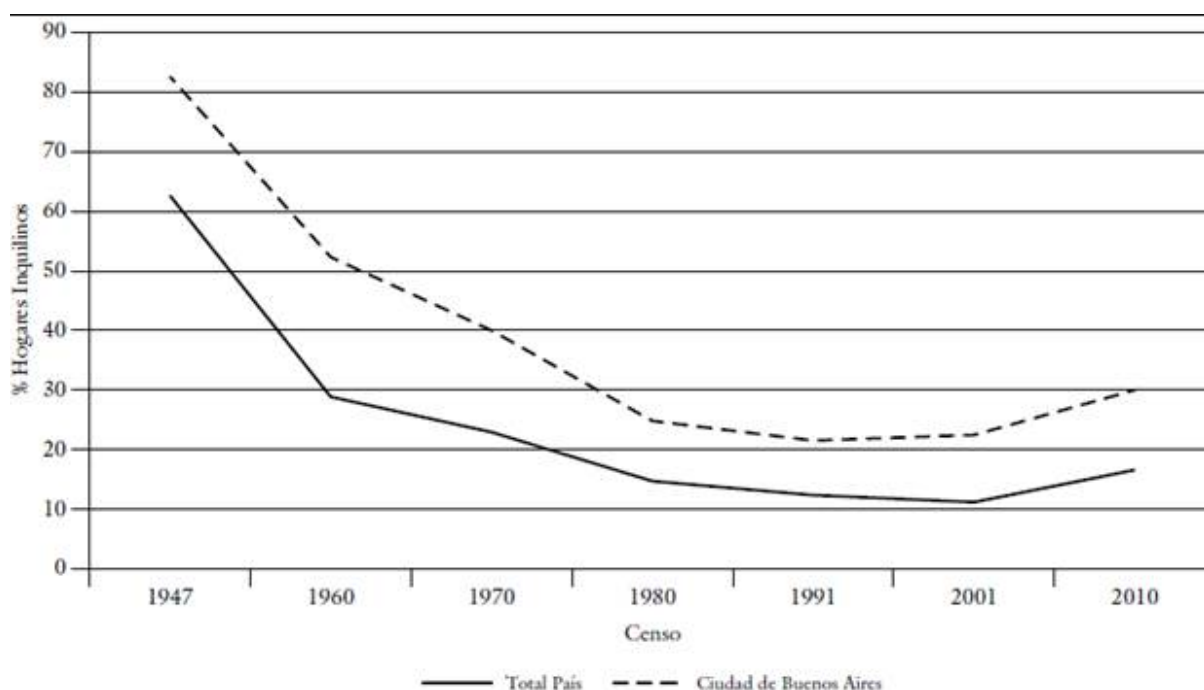
De esta manera, conocer las percepciones que tienen los inquilinos sobre la seguridad en la tenencia de las viviendas alquiladas en barrios irregulares, puede brindar información valiosa para comprender los efectos que tienen las lógicas que subyacen y atraviesan los vínculos de propietario – inquilino en estos barrios. Además, explorar las trayectorias residenciales de los hogares que alquilan y las estrategias habitacionales de los inquilinos en el marco de la informalidad permitirá analizar las representaciones que desarrollan los hogares inquilinos respecto de su relación con la vivienda, a partir de su experiencia y percepción específica.

El estudio del submercado de alquiler en barrios informales es una temática relevante, que se encuentra poco desarrollada en la literatura académica y que representa a una población cada vez mayor, además de ser uno de los sectores que mayor

vulnerabilidad habitacional tiene. Se pueden encontrar, en la literatura académica, una gran cantidad de estudios e investigaciones que abordan el submercado de alquiler formal, pero es escasa la literatura que busca caracterizar y comprender cómo operan las dinámicas de alquiler en la informalidad y cuál es la percepción de los hogares inquilinos. Junto con el aumento de la población que vive en ciudades y del porcentaje de población que no puede acceder por medio del mercado ni del Estado a la vivienda en propiedad, en las últimas décadas se reconoce en Argentina una creciente inquilinización. Este fenómeno marca un cambio de tendencia con respecto a la evolución de la población de hogares y personas inquilinas previa a los años 2000. Si consultamos la información brindada por los Censos nacionales de población, hogares y viviendas realizados por el INDEC, entre 1947 y 2001 se observa una reducción significativa de los hogares inquilinos, a medida que la vivienda en propiedad ganaba fuerza.

Figura 1:

*Evolución de los hogares inquilinos en Palumbo, J. (2023)*

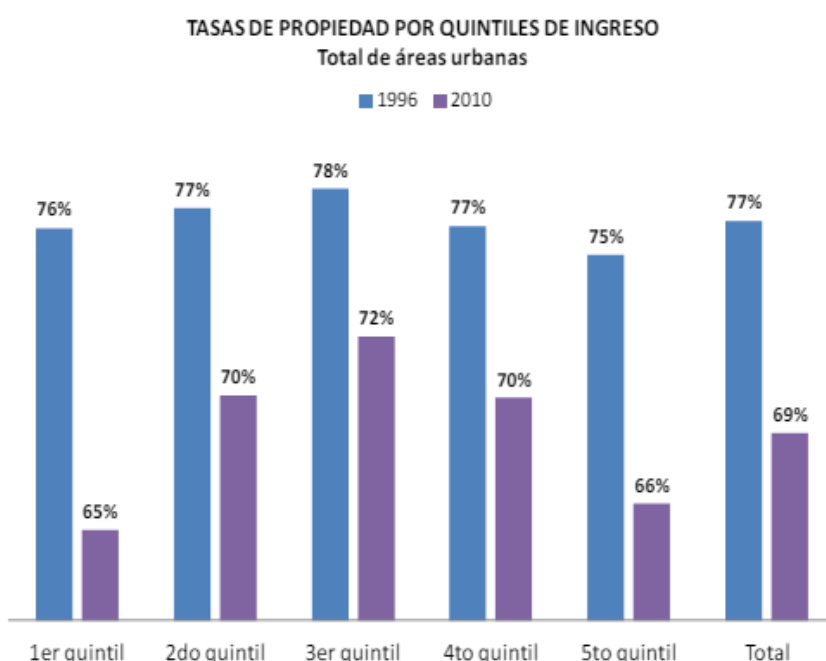


A su vez, se observa un creciente porcentaje de hogares inquilinos a partir de 2001. Mientras que en 2001, los inquilinos representaban el 11,1% de los hogares, en 2022 representaron al 21,1% de los hogares según la información del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

A su vez, analizando las dinámicas del alquiler formal a partir de la información proporcionada por la Encuesta Permanente de Hogares del INDEC, se puede ver que los partidos del Gran Buenos Aires son los que más hogares inquilinos nuclea, que es

consecuente con la densidad habitacional que estos partidos tienen, en comparación con los demás aglomerados urbanos. Estos datos nos muestran que existe una creciente cantidad de personas y hogares que son inquilinos, y que es una cuestión que atañe a un gran porcentaje de hogares en el GBA. Por otra parte, si vemos la distribución de la tasa de propiedad por quintiles en la comparación 1996 vs. 2010, podemos observar que la tasa de propiedad cae en más puntos porcentuales en el quintil de más bajos ingresos.

Figura 2:



FUENTE: INDEC

Estos datos muestran cómo desde la década de 1990 hasta la actualidad se produce un crecimiento de la vivienda en alquiler incluso en la informalidad. Así, en todos los barrios informales consolidados y más antiguos, vemos como el fenómeno del alquiler va tomando cada vez más protagonismo y se posiciona como la puerta de ingreso de familias a los barrios informales consolidados.

Además, el alquiler en barrios informales es un fenómeno que tiene cada vez más relevancia. Según Blanco (2013), la vivienda informal en alquiler representaba a inicios de la década de 2010 aproximadamente el 25% del stock de vivienda informal total. Posteriormente, el Registro Nacional de Barrios Populares (Re.Na.Ba.P.), puso en evidencia que el 3% de las viviendas en los barrios populares del país son alquiladas (Gabosi, 2021). En el Área Metropolitana de Buenos Aires, la mitad de los hogares inquilinos alquila de palabra y, en el 2020, entre los hogares de menores ingresos, la

cantidad de inquilinos que alquila de palabra fue del 74% (CELS & IDAES-UNSAM, 2020). Teniendo en cuenta el creciente peso que tiene la población inquilina en villas y asentamientos del AMBA, resulta pertinente producir conocimiento sobre las lógicas que rigen este submercado que afecta a un gran porcentaje del parque de viviendas informales, y que se encuentra en crecimiento, sobre todo en los barrios informales consolidados.

### **b. Objetivos de la investigación**

La pregunta problema que guía mi investigación es ¿Cuál es la percepción de los inquilinos acerca de los efectos que tienen las dinámicas y lógicas del submercado de alquiler informal sobre su situación habitacional? Es particularmente relevante comprender las trayectorias, las percepciones de seguridad en la tenencia y las estrategias de los hogares que alquilan informalmente una vivienda en barrios irregulares del AMBA, con respecto a su situación habitacional. Considero que la pregunta es relevante en cuanto puede contribuir a entender las dinámicas y lógicas del submercado informal de alquiler como insumo para el futuro desarrollo de soluciones que busquen mejorar las condiciones de habitabilidad de los hogares inquilinos en barrios irregulares. De esta manera, es relevante poder echar luz sobre algunas dimensiones de las dinámicas y las percepciones de los inquilinos en el submercado de alquiler informal, que no solo se produce y reproduce en asentamientos informales y barrios populares, sino que es una problemática que aqueja también a habitantes de barrios que no se encuentran enmarcados dentro de la definición de Barrio Popular que brinda el Registro Nacional de Barrios Populares, pero que tiene situaciones de déficits urbanos (hacinamiento, calidad constructiva de las viviendas, irregularidad dominial, acceso deficiente a los servicios públicos, falta de conectividad, etc.).

### **Objetivo General**

*OG.* Comprender las trayectorias, percepciones y estrategias de los hogares que alquilan informalmente una vivienda en barrios irregulares del AMBA, con respecto a su situación habitacional.

### **Objetivos específicos**

*OE 1.* Entender la percepción de seguridad en la tenencia de las viviendas en el submercado de alquileres en barrios informales, poniendo particular atención a las relaciones que establecen los hogares inquilinos con los/as propietarios/as de los inmuebles.

*OE 2.* Explorar las trayectorias habitacionales de las familias que alquilan en barrios informales.

*OE 3.* Comprender cuáles son las estrategias residenciales por parte de los hogares inquilinos de barrios informales del AMBA.

### **Hipótesis**

*HG.* La falta de regulaciones en los alquileres en barrios informales genera una percepción de inseguridad en la tenencia que reproduce situaciones de habitabilidad inadecuada y afecta negativamente a las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos.

#### **c. Metodología de la investigación**

La investigación se sustenta en una estrategia metodológica cualitativa y basada en un estudio de caso, que reúne las características y condiciones necesarias para indagar en la percepción de los inquilinos de viviendas alquiladas en barrios informales acerca de la seguridad en la tenencia, las trayectorias habitacionales de los hogares que alquilan, y cómo estas percepciones influyen en las estrategias habitacionales de los inquilinos.

La investigación se desarrolla en distintos barrios irregulares del Área Metropolitana de Buenos Aires. La intención es poder representar las diversas realidades de los inquilinos, respecto de las cuestiones definidas en los objetivos, que resuelven su situación habitacional en el submercado de alquiler informal, con el objetivo de comprender mejor las percepciones de los inquilinos de barrios informales. De esta manera, la investigación no se concentra sólo en barrios populares sino también en barrios donde existe una informalidad respecto a la tenencia de las tierras. Así, se exploran las percepciones de inquilinos que alquilan en barrios populares, pero también de inquilinos que son parte del submercado de alquiler en barrios informales aún cuando estos no sean necesariamente barrios populares. Con este abordaje se intenta entender si existen diferencias en las percepciones de inquilinos del submercado de alquiler informal en barrios populares respecto de otros barrios que también se encuentran en situación de

informalidad respecto de la tenencia de las tierras y las viviendas pero que no caben en la definición operativa de barrio popular.

Se seleccionaron tres barrios informales pertenecientes al partido de Tres de Febrero, uno de los municipios del primer cordón del conurbano que compone el Área Metropolitana de Buenos Aires (A.M.B.A.). Uno de los barrios donde se desarrollaron las entrevistas a hogares inquilinos fue el Barrio Esperanza, un barrio inscripto en el Registro Nacional de Barrios Populares que combina una diversidad de situaciones habitacionales y de realidades socio económicas. Este barrio se originó en la década del 1980 y sufrió diversas transformaciones que dieron forma a la actual morfología y situación habitacional del barrio. Dentro del denominado barrio Esperanza se pueden observar diversas situaciones habitacionales, desde familias que autoconstruyeron sus viviendas hasta familias que lograron ser adjudicatarias de un programa de construcción de viviendas estatal en el barrio durante la década de los 2000. Otro de los barrios donde se desarrolló el trabajo de campo es el Barrio Capitán Bermúdez, que está ubicado en la localidad de Caseros, Partido de Tres de Febrero. Este barrio también combina una serie de situaciones urbanas que lo hacen un caso particular. Dentro de la manzana en la cual se encuentra, se pueden identificar dos situaciones habitacionales diferentes: 14 torres de tres pisos y 12 unidades funcionales cada una, construidas en el marco del Programa Federal de Urbanización de Villas, y viviendas precarias autoconstruidas que se encuentran en el centro de la manzana. A su vez, está catastralmente subdividido en dos parcelas, una de titularidad del Municipio de Tres de Febrero y otra de titularidad de la Cooperativa de Vivienda Capitán Bermúdez. Por su parte, las viviendas precarias que componen efectivamente lo que es el barrio popular, se encuentran emplazadas, más allá de la división catastral, en ambas parcelas. Si bien las torres fueron construidas en el marco de un programa estatal de vivienda social, este proyecto quedó inconcluso y las familias nunca pudieron acceder al título de propiedad, siendo hoy una problemática que perpetúa la informalidad. A su vez, las familias han ido autoconstruyendo viviendas en espacios proyectados como comunes de las torres, y han ido captando áreas que estaban destinadas originalmente para equipamiento comunitario, espacios verdes o vialidades. Otro caso donde se realizaron entrevistas a inquilinos, para entender su percepción, es un barrio ubicado en la localidad de Loma Hermosa, Partido de Tres de Febrero, sobre la calle Hugo del carril, entre las calles Paraguay y Martín Peschel. En este caso, no es un barrio registrado en el Re.Na.Ba.P. aunque si es un barrio informal en cuanto a la situación de tenencia de las tierras por parte de las familias. Este barrio se

conformó durante la década del 1990 cuando las familias compraron las tierras por medio de un Boleto de Compraventa, a la Asociación del Colegio San José, con el objetivo de construir sus viviendas. Debido a la falta de elaboración y registración del plano de mensura, nunca se subdividió la tierra ni se llevó a cabo la traslación del dominio de la mencionada asociación a los compradores. Hoy, 35 años después, el Barrio sigue sin estar regularizado a favor de sus legítimos poseedores, y por eso resulta pertinente entender las percepciones de los inquilinos en este barrio también.

Para alcanzar los objetivos planteados se recurrió, en primer lugar, al análisis de informes y encuestas que permitieron caracterizar el perfil del inquilino de barrios informales. Asimismo, se realizaron entrevistas profundidad a hogares inquilinos para conocer cuáles son sus percepciones acerca de los efectos del alquiler informal sobre la seguridad en la tenencia de las viviendas, las razones y alternativas habitacionales y las trayectorias y estrategias habitacionales. Las entrevistas se realizaron a integrantes de hogares inquilinos de barrios irregulares, intentando lograr una heterogeneidad de los perfiles de los barrios, los hogares y el tipo de vivienda que alquilan. Las entrevistas fueron realizadas en tres barrios informales distintos cada uno con sus características, historia e identidad. Los tres barrios seleccionados están ubicados en el Partido de Tres de Febrero, perteneciente al de los municipios del Área Metropolitana de Buenos Aires. De esta manera, las entrevistas se realizaron a inquilinos que están habitando viviendas construidas en el marco de algún programa de vivienda social, a inquilinos que están alquilando en una vivienda autoconstruida, inquilinos que están alquilando en algún barrio popular registrado en el Re.Na.Ba.P., e inquilinos que estén alquilando en algún barrio irregular no incluido en el Re.Na.Ba.P.. Resulta relevante explorar tanto las percepciones de los inquilinos que habitan en barrios populares así como aquellos inquilinos que si bien no habitan en barrios definidos como barrios populares, están expuestos a la irregularidad en la tenencia de la tierra y la informalidad urbana.

#### **d. Estado del arte**

##### *Los barrios informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires*

La República Argentina , con una población de 46.044.703 millones de personas según el censo 2022 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), se posiciona como una de las naciones más urbanizadas a nivel mundial, con un 92% de su población residiendo en entornos urbanos (División de Población de las Naciones Unidas, 2023). De acuerdo con los datos del censo del año 2022, la Región Metropolitana de Buenos

Aires (RMBA) emerge como un núcleo demográfico significativo, albergando el 35,6% de la población y representando el 35,3% del total de viviendas en la región. Este dato refleja la alta densidad poblacional y la importancia relativa de la RMBA en el contexto nacional. Si ampliamos la perspectiva para considerar otras áreas urbanas destacadas, como Gran Córdoba, Gran Rosario, Gran Mendoza y Gran Tucumán, se observa que en conjunto concentran el 47,3% de la población total del país. Esta concentración demográfica en algunas de las principales áreas metropolitanas subraya la relevancia de estas regiones en el panorama socioeconómico de Argentina. Aunque se ha registrado una desaceleración en el crecimiento de la población urbana durante el último periodo intercensal, el país continúa experimentando un aumento sostenido. Las proyecciones indican que para el 2030, se espera que el 94% de la población resida en entornos urbanos, lo que demuestra la expansión de la mancha urbana en detrimento del suelo de uso rural. Estos datos nos demuestran la alta tasa de urbanización existente en la República Argentina, radicalizada en la RMBA; dejando en evidencia una situación de escasez de suelo urbano, que combinado con una economía inestable y subdesarrollada, influye en el acceso a suelo urbano por parte de los sectores populares.

La Región Metropolitana de Buenos Aires destaca como el epicentro urbano más extenso y poblado de la República Argentina. Desde su fundación por parte de la conquista española en 1580, la región ha atravesado diversos procesos de transformación y expansión que han moldeado su configuración territorial. En la actualidad, se reconoce que abarca un extenso territorio de más de 13.000 kilómetros cuadrados, comprendiendo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y cuarenta municipios de la Provincia de Buenos Aires. Su condición como ciudad portuaria, en el contexto de una economía regional centrada en la exportación de productos agrícolas, le ha conferido desde sus inicios un papel preponderante a las actividades y servicios vinculados al puerto. Con una población de aproximadamente 15.000.000 de personas, que son 4.466.446 de hogares, concentra el 35% de la población nacional. A su vez, según el último informe de Incidencia de la Pobreza y de la Indigencia realizado por INDEC que analiza los datos del primer trimestre de 2023 de la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC, 2023), el 41% de la población es pobre o indigente, lo que se plasma en el 30% de los hogares.

Resulta relevante entender la historia del desarrollo territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires, en cuanto nos brinda elementos contextuales que nos sirven de lente para comprender y explicar la ciudad consolidada, con una configuración territorial dada. El hito clave para el desarrollo espacial y la consolidación productiva de

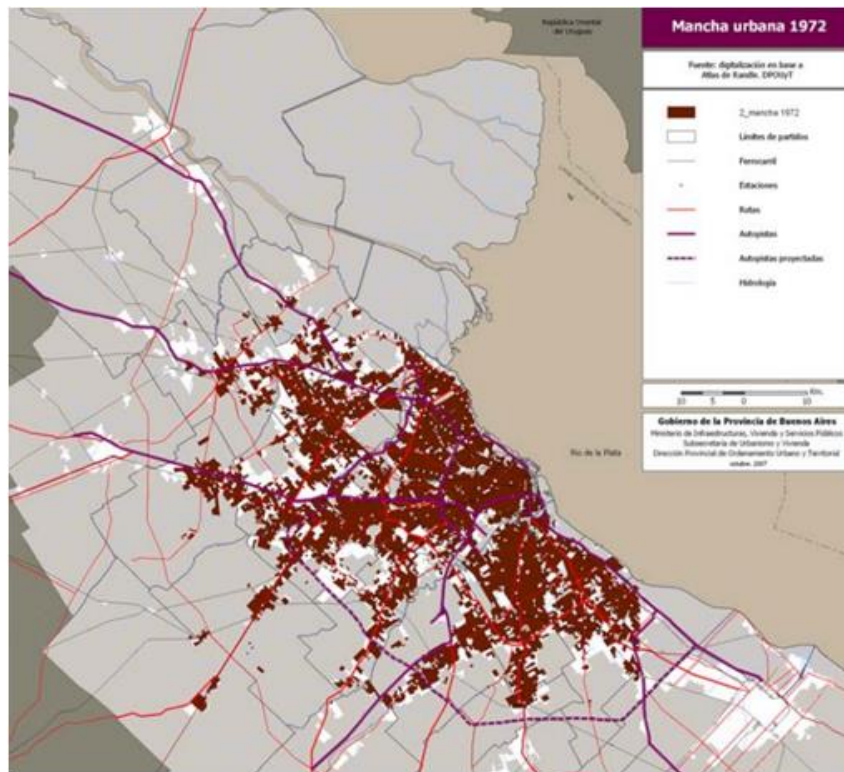
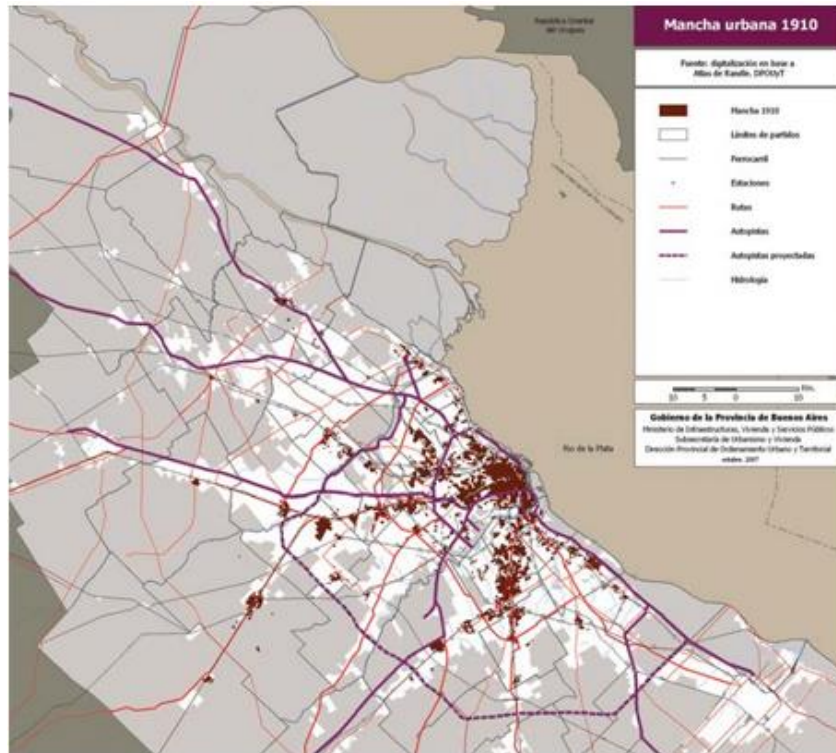
la Región Metropolitana de Buenos Aires fue la construcción de la infraestructura de transporte, específicamente en la red de vías ferroviarias). Di Virgilio (2009) realiza un análisis histórico de la conformación de la Región Metropolitana de Buenos Aires como centro metropolitano de referencia en la República Argentina, identificando tres instancias bien diferenciadas de expansión y consolidación, según el desenvolvimiento de la estructura económica, productiva y social de la Región.

Entre 1870 y 1930 se da el primer momento de conformación de la Región, a partir de la consolidación del área central de Buenos Aires, que a su vez trajo aparejada la creación de nuevos centros urbanos que se estructuraron en las inmediaciones de las nuevas estaciones de ferrocarril. El objetivo principal de la nueva red de ferrovías era unir el centro portuario de Buenos Aires con las áreas de producción agrícola del interior del país. Al mismo tiempo, en este período sucedieron las oleadas de inmigración europeas, generando un rápido y desordenado crecimiento poblacional.

El segundo capítulo en la evolución de la Región Metropolitana de Buenos Aires se despliega después de la crisis económica global de 1930 y se extiende hasta la década de 1970. En este período, la configuración productiva de Buenos Aires experimenta una transformación significativa impulsada por el modelo de industrialización por sustitución de importaciones, adoptado por los gobiernos de la época en respuesta a las dinámicas internacionales emergentes. Este enfoque político-económico resulta en la consolidación de los centros urbanos existentes, con un incipiente proceso de densificación vertical, especialmente notable en el centro de la Ciudad de Buenos Aires. Además de la consolidación de los centros urbanos, se desata un proceso de ocupación territorial para fines residenciales, caracterizado por un modelo de baja densidad. Di Virgilio (2009) describe este fenómeno como una "*suburbanización*", delineando una expansión del suelo en áreas extensas y con escasa densidad. Este territorio resultante, especialmente en la primera corona metropolitana destinada a actividades industriales, configura una imagen de "el centro y los barrios". Los primeros comprenden los núcleos tradicionales cerca de las vías ferroviarias, carreteras o avenidas principales, mientras que los segundos representan barrios residenciales obreros dispersos y de baja densidad ubicados entre estos corredores, conviviendo con las nuevas instalaciones fabriles. Este período de cambios estructurales también se caracteriza por el crecimiento del transporte público en autobús y la nacionalización de los ferrocarriles, facilitando la movilidad de los trabajadores industriales en sus desplazamientos diarios.

A finales de los años 70, se inicia el tercer capítulo, marcado por la transición del modelo económico hacia uno neoliberal. Esta nueva orientación económica se traduce en políticas territoriales específicas, como la Ley Provincial de Suelo Nro. 8912, la reubicación de industrias de la Primera Corona y el traslado de villas y asentamientos desde el centro de Buenos Aires hacia áreas suburbanas. Estas medidas provocaron una transformación adicional en la morfología de Buenos Aires, acompañada por una considerable reducción en la inversión pública en infraestructura urbana y transporte. En la última etapa identificada, que inicia a finales de los años 70 con la transformación del modelo económico, se intensifican los desafíos relacionados con la informalidad urbana. Las políticas territoriales específicas, como la Ley Provincial de Suelo 8912, contribuyeron a nuevas transformaciones en la morfología de Buenos Aires, pero también han generado reubicaciones y desplazamientos de poblaciones, impactando en la dinámica de la informalidad (Garay, 2008). Para comprender este proceso, se identifican dos factores cruciales. En primer lugar, el declive de la actividad fabril conlleva la aparición de obsolescencias urbanas y el debilitamiento de los lazos sociales, generando una notable degradación social y estructural en los barrios. En segundo lugar, los centros urbanos tradicionales experimentan estancamiento debido a crisis económicas, falta de inversión en espacios públicos e infraestructura de transporte público, y la emergencia de nuevas centralidades y centros comerciales de gran envergadura alrededor de nuevas autopistas metropolitanas. Este conjunto de transformaciones configura una nueva fase en la evolución de la Región Metropolitana de Buenos Aires, delineando su paisaje socioeconómico y urbano en la última parte del siglo XX.

*Figuras 3 y 4: “Mancha urbana 1910”*



Fuente:

<https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-reg/Lineamientos-Estrategicos-para-laRegion-Metropolitana-de-Buenos-Aires.pdf>

El surgimiento de la producción informal del hábitat y la irregularidad en la tenencia de suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires puede rastrearse hasta las

primeras décadas del siglo XX, cuando se produjeron las grandes migraciones internas hacia la capital. Entre 1936 y 1947 la población del área metropolitana creció en un 40%, llegando a los 4,7 millones de habitantes (Cravino, 2006). Ante la falta de oferta accesible de viviendas formales, muchos de estos nuevos habitantes de origen inmigrante y de provincias comenzaron a instalarse en asentamientos informales conocidos como "*villas miseria*", ocupando terrenos vacantes fiscales (Cravino, 2006). Aquí se encuentran las primeras evidencias de barrios con hogares que auto producen su hábitat ante la falta de oferta y de accesibilidad a suelo y viviendas formales en las zonas geográficas cercanas a la oferta de puestos laborales.

Esta tendencia se acentuó con la industrialización sustitutiva de importaciones impulsada por el gobierno desde 1945, que fomentó la migración interna hacia el área metropolitana. Solo entre 1947 y 1960, casi 1,5 millones de personas arribaron al Gran Buenos Aires (Cravino, 2006). La mancha de villas miseria creció exponencialmente al calor de estos flujos migratorios no absorbidos por la escasa vivienda social estatal. Mientras que en 1949 se registraban unas 116.000 personas en villas (Torres, 2001), para 1962 ya sumaban 350.000 (Cravino, 2006). Ante la incapacidad del mercado formal de suelo y la falta de políticas públicas habitacionales para absorber esta demanda, los migrantes comenzaron a ocupar terrenos vacantes, dando origen a los primeros asentamientos irregulares conocidos en ese entonces como "*villas miseria*". Estos eran barrios con trazas urbanas irregulares, con la mayoría de los hogares en situación de irregularidad en la tenencia del suelo y sin acceso a servicios públicos, infraestructura urbana y equipamiento urbano. Cravino (2006), caracteriza a estas villas como una verdadera "*ciudad paralela*" a la ciudad formal, con condiciones muy precarias de vida. En este período se evidencia la falta de respuestas integrales desde las políticas públicas para atender el acuciante déficit habitacional de los sectores populares que accedían al suelo urbano por vías informales. La limitada oferta de vivienda social y las escasas políticas de regulación del mercado de suelo consolidaron un escenario proclive al crecimiento descontrolado y no planificado de asentamientos precarios en la región.

La década de 1990 marcó un punto de inflexión crítico según el análisis de Torres (2001). Las reformas neoliberales de apertura económica, desregulación urbana y achicamiento del Estado en políticas sociales derivaron en un explosivo crecimiento de los asentamientos informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires. El autor documenta cómo entre 1991 y 2001 el número de villas y asentamientos precarios pasó de 413 a 594 en el Conurbano, triplicando la población residente hasta superar el millón

de personas. En este contexto, no sólo se produjo una expansión cuantitativa de los asentamientos informales, sino que se diversificaron las modalidades de ocupación irregular del suelo, incorporándose nuevas formas como las tomas de tierra privada vacante. Este acelerado proceso de informalización urbana dejó al descubierto la incapacidad de las políticas públicas tradicionales del sector para abordar efectivamente el déficit habitacional, la pobreza urbana y el acceso al suelo servido en la región (Smolka y Mullahy, 2010). Hacia inicios del siglo XXI, el diagnóstico de UN-Hábitat ratificaba que la irregularidad dominial era un fenómeno estructural en el Área Metropolitana. Según datos oficiales relevados en 2001, se estimaba que unos 639.000 habitantes vivían en villas y asentamientos informales en la región (UN-Habitat, 2003). Por su parte, la crisis económica de 2001 en Argentina exacerbó la pobreza y la exclusión social en la región, lo que resultó en un aumento de la formación de asentamientos informales y villas miseria en todo el país, y particularmente en el AMBA. El crecimiento de la pobreza, la precarización de las condiciones laborales, la situación social y económica produjo que más familias migren hacia el AMBA en busca de oportunidades laborales. A su vez, la falta de políticas públicas de vivienda, en un contexto de crisis y de ajuste del Estado, potenciaron el surgimiento de nuevos asentamientos informales y el crecimiento en población y hogares de los ya existentes.

La informalidad urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires exhibe niveles alarmantes en la actualidad, evidenciando una crisis habitacional profunda y multidimensional, y generando una diversidad de problemáticas urbanas concentradas en una baja extensión territorial. Según el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2022, en la RMBA había 1.328.624 hogares con situaciones irregulares de tenencia del suelo y/o la vivienda, lo que representa el 22,58% del total de hogares del área (INDEC, 2022). Así también, según el Registro Nacional de Barrios Populares (Re.Na.Ba.P.), en el RMBA existen 1.716 barrios populares, localizándose 1.667 en los 40 Municipios de la Provincia de Buenos Aires y 49 en la Ciudad de Buenos Aires. En estos 1.716 barrios populares habitan 619.204 familias aproximadamente. Mirando particularmente los municipios de la Provincia de Buenos Aires que componen la RMBA, residen en villas y asentamientos alrededor de 538.687 familias. Esta masiva informalidad urbana se manifiesta en diversas modalidades de hábitat precario e irregular: las villas miseria tradicionales concentradas en la Ciudad de Buenos Aires, los asentamientos informales en tierras vacantes privadas y fiscales del conurbano, las ocupaciones de edificios e inmuebles abandonados, los inquilinos de piezas u hogares extendidos en

condición de hacinamiento, entre otros. Las causas estructurales de esta crítica situación son multifactoriales. En primer lugar, persiste un enorme déficit habitacional que el mercado formal privado no puede cubrir para los sectores de ingresos bajos y medios-bajos. En paralelo, las políticas públicas de vivienda social y acceso al suelo urbano han sido históricamente insuficientes, sin poder resolver cabalmente la cuestión del déficit habitacional, a pesar de esfuerzos presupuestarios y de gestión para abordar la problemática. Esta ecuación deficitaria se ve agravada por las dinámicas de segregación residencial y especulación inmobiliaria en la metrópolis, concentrando la oferta formal en las zonas más ricas y expulsando a los sectores populares hacia la periferia informal (Torres, 2001). El limitado acceso al crédito hipotecario también constituye una barrera de entrada al mercado formal para las clases medias y bajas (Losano, 2018).

Las consecuencias de esta masiva precariedad habitacional son múltiples y muy negativas. Desde el punto de vista urbanístico-ambiental, los asentamientos informales suelen ubicarse en zonas inundables, basurales o cerca de fuentes de contaminación, expuestos a graves riesgos (Cravino, 2006). El hacinamiento, los materiales de construcción precarios y la falta de servicios básicos atenta contra la salud y la calidad de vida. En términos socioeconómicos, la informalidad en la tenencia de la vivienda, perpetúa los círculos de pobreza urbana, pues dificulta el acceso a empleo formal, educación, servicios públicos e integración a la ciudad (UN-Habitat, 2003). Además, la amenaza del desalojo genera incertidumbre e inestabilidad permanente. A nivel institucional, la ilegalidad de los asentamientos informales deriva en zonas urbanas desreguladas, con intrincadas tramas clientelares, donde el narcotráfico y otras actividades delictivas encuentran terreno propicio para arraigarse (Cravino, 2008). A su vez, las redes vinculares que se desarrollan en el marco de la informalidad, siguen operando con lógicas de mercado, pero sin las obligaciones y derechos que los marcos normativos, jurídicos y regulatorios brindan a los actores que participan de estos mercados informales. Así, las familias que alquilan o compran en los barrios informales, generalmente tienen que pagar por el lote o la vivienda, aún a personas que no son los titulares registrales del suelo y la vivienda. También, la situación de informalidad, de falta de acceso a los servicios básicos y de segregación urbana, genera costos mayores para las familias y las personas que habitan los barrios informales, en cuanto el costo de los bienes sustitutos, como por ejemplo la provisión de gas de garrafa como sustituto del gas de red, representa un costo mayor. Esto mismo se produce en los comercios de cercanía en los barrios informales, que suelen tener precios más altos que los que podemos

encontrar en la trama urbana formal. Estas dinámicas, económicas -de mercado- pero no formales, nos revelan que existe una gran cantidad de transacciones de mercado que no se encuentran cuantificadas ni reguladas en cuanto no tienen la capacidad de inscribirse en las normas de acceso que establece el mercado formal, generando una expulsión hacia mercados informales que son más dinámicos y donde prima la asimetría de poder en las relaciones.

En síntesis, la situación habitacional en el Área Metropolitana de Buenos Aires exhibe un cuadro muy crítico, con niveles de precariedad e informalidad urbana inéditos. Las causas profundas se vinculan a la desigualdad estructural, las deficiencias del mercado inmobiliario formal y las limitaciones de las políticas públicas para garantizar el acceso a la vivienda adecuada.

### ***El submercado de alquiler informal***

El submercado de alquiler informal es denominado por René Coulomb (1991), como “*arrendamiento doméstico*”. El autor plantea que el desarrollo de este submercado se debe principalmente a dos factores: la presión generada por la demanda creciente de vivienda en las ciudades y a las crisis económicas que sufrieron los Estados y las sociedades, que impulsaron el desarrollo de barrios informales. Este submercado tiene características particulares: es un mercado que funciona al margen del marco regulatorio de los Estados, produce alquileres a muy bajo costo y está a cargo de quienes autoconstruyen sus viviendas en función de las estrategias populares de sobrevivencia económica. Este submercado, postula el autor, reproduce lógicas que responden a las necesidades domésticas de subsistencia económica (Coulomb, 1991). Según Briceño (2010) “*los habitantes de los barrios quienes se han transformado en los pequeños empresarios de la vivienda de alquiler, en un sector privado dinámico que está respondiendo a las señales del mercado con sus propios mecanismos y reglas*”. Estos submercados, indica la literatura académica actual, se desarrollan sobre todo en lo que se denominan asentamientos informales consolidados. El Registro Nacional de Barrios Populares (Re.Na.Ba.P.), define a los barrios populares como “*aquellos barrios comúnmente denominados villas, asentamientos y urbanizaciones informales, que se constituyeron mediante distintas estrategias de ocupación del suelo, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo*” (Decreto 358/2017). Con el fin de dar con una definición que sea operativa, el Re.Na.Ba.P. los

define como un conjunto de un mínimo de ocho familias (agrupadas o contiguas), en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad, ni acceso regular a por lo menos dos de los tres servicios básicos (red de agua corriente, energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal formal) (RENABAP, 2022). Los Barrios Populares, definidos de esta manera se pueden categorizar en dos grandes tipos, según su antigüedad y sus características físicas: las villas y los asentamientos. Las villas son de conformación más antigua, son altamente densificadas y tienen trama urbana irregular. Los asentamientos trama urbana regular, lotes de mayor tamaño, menor densidad poblacional, de conformación más reciente y, en muchos casos, producto de una ocupación planificada (Cravino, 2021). De esta manera, diversos autores, como Calderón Cockburn (2011), muestran que en los barrios informales consolidados se puede encontrar un cuantioso y dinámico submercado de alquiler informal, mientras que en los barrios no consolidados, prima el mercado de compra y venta informal de lotes. Si bien los estudios muestran que el mercado de alquiler es más robusto y abarca a una mayor cantidad de familias en lo que se define en el marco de Re.Na.Ba.P. como villas, también se encuentran casos de alquiler en aquellos barrios definidos como asentamientos.

Además, la problemática de la irregularidad dominial afecta no solo a las villas, asentamientos y barrios populares sino que se extiende hacia otros barrios que no se encuadran en estas definiciones pero que también cuentan con una situación de tenencia irregular y sin contar con título de propiedad de las tierras. Si bien la cantidad de casos y la magnitud de la problemática se concentra en los barrios populares, villas y asentamientos, también se replican problemas similares a partir de la irregularidad en la tenencia del suelo en otro tipo de barrios que no cuadran en las definiciones mencionadas. Así, la problemática de la informalidad en la tenencia del suelo en América Latina es un fenómeno complejo que afecta a diversas configuraciones urbanas, no limitándose únicamente a los barrios populares. Este contexto plantea la necesidad de una revisión crítica de las categorías tradicionales que segmentan los espacios urbanos, considerando que la irregularidad en la tenencia se presenta en múltiples formas y en diferentes contextos socioeconómicos. De Soto (2000) enfatiza la importancia de la propiedad formal y cómo la falta de títulos de propiedad en contextos informales puede llevar a la exclusión económica. La falta de derechos de tenencia impacta no solo a los sectores más vulnerables, sino también a aquellos que, por razones económicas, se ven obligados a alquilar en condiciones informales. Además, López y Villareal (2018) en su estudio sobre la tenencia en ciudades intermedias de América Latina, destacan que muchas familias en

contextos que no son populares viven situaciones de alquiler informal, lo que refleja que la irregularidad en la tenencia del suelo es un problema multifacético que necesita ser abordado desde una perspectiva más amplia.. Este enfoque limitado ha llevado a una invisibilización de realidades complejas, donde familias de diferentes estratos sociales experimentan la precariedad en la tenencia de manera similar. Por tanto, es fundamental ampliar la conceptualización de la informalidad para incluir una gama más amplia de contextos urbanos, reconociendo que la inseguridad en la tenencia del suelo no es exclusiva de los barrios populares. Este reconocimiento permite abordar la problemática de manera integral, considerando las diversas experiencias y realidades que enfrentan los inquilinos en el submercado de alquiler en barrios informales y otros contextos.

### ***Características y problemáticas de los inquilinos***

Existen tres principales problemáticas que enfrentan los inquilinos en el submercado de arrendamiento doméstico o informal de la vivienda, estos son: los valores de los alquileres, la calidad de las unidades alquiladas y la inseguridad en la tenencia de la vivienda. En cuanto al problema de los valores de los alquileres en el mercado informal, los inquilinos se encuentran en una situación de debilidad y de asimetría de poder respecto de los propietarios, porque no tienen posibilidad de acceder a otra modalidad de tenencia de vivienda, por ende deben ajustarse a los valores definidos por los propietarios. Respecto de la segunda problemática, se resalta la mala calidad de las viviendas ofertadas en el submercado informal de alquiler, en cuanto a la falta de inversión para construir la unidad por parte de los propietarios, su precariedad y su falta de mantenimiento (Jimenez Huerta, Camargo Sierra, 2016). La inseguridad en la tenencia de la vivienda hace referencia a la falta de reglas de arrendamiento claras; en el submercado informal de alquiler los plazos se establecen mayoritariamente de palabra y el propietario puede ir en contra de lo acordado sin posibilidades de accionar por parte del inquilino. Además de estas dimensiones materiales y de seguridad - o inseguridad - en la tenencia de la vivienda, se da, con el desarrollo del mercado inmobiliario informal, procesos sociales específicos, que modifican dinámicas comunitarias que desafían la identidad y el desarrollo histórico de los barrios informales. Cravino (2008), habla de una fractura en la sociabilidad barrial, a partir de la irrupción de nuevos actores comunitarios que se dividen en dos grupos con intereses antagónicos: los que se consideran propietarios –aun cuando no tengan el título que lo acredite– y los inquilinos.

Cravino (2008), por su parte, identifica cuestiones subjetivas y cuestiones objetivas que determinan e influyen en la aparición y el desarrollo del submercado de alquiler informal. Identifica como condiciones objetivas la falta de tierra donde asentarse, el incremento de necesidades habitacionales por parte de sectores pauperizados, las oleadas de migrantes y la fuerte crisis, hizo que para muchos el alquiler formal ya no fuera una opción posible. A esta caracterización de las condiciones objetivas que determinan la aparición y el desarrollo del submercado de alquiler en barrios informales, pueden sumarse otras características más, descritas por Ábramo (2012): los fraccionamientos o extensiones de lotes y unidades dan como resultado la aparición y la ampliación de la oferta de alquiler informal; las ganancias extraídas por los propietarios incentivan y estimulan el fraccionamiento de los lotes y las unidades. Por otro lado, Cravino (2008) también reconoce como condiciones subjetivas una ideología que legitimó la mercantilización de bienes que se obtuvieron por acción colectiva y el aprovechamiento de la oportunidad que da la presión de la demanda de algunos sectores por obtener viviendas en los asentamientos informales. También reconoce que para los sectores vulnerables sin experiencia e historial de toma de tierras, es menos riesgoso asentarse sobre un barrio consolidado bajo la modalidad de alquiler, que comprar un lote en un barrio informal nuevo plausible de ser desalojado.

Existen algunos estudios que buscan caracterizar las dinámicas y las condiciones del submercado de alquiler informal en Núcleos Urbanos Segregados. Así, algunos escritos y autores describen las características y dinámicas que determinan la aparición y el desarrollo del submercado de alquiler en barrios informales. De esta manera, hay estudios que demuestran el acelerado crecimiento que han tenido las viviendas en alquiler en asentamientos informales, comparándolo con el crecimiento de los alquileres en la formalidad, y relacionándolo con una geografía de oportunidades, a partir de la localización de los barrios informales (García Cristóbal A., Moreno Jaime F., Galindo Chillece J.L., 2022). Los autores analizan los determinantes de la aparición y la evolución del submercado de alquiler en barrios informales en el Área Metropolitana de Lima entre 1993 y 2017, mediante un análisis cuantitativo, y descubren que ” (...) *las demás hipótesis en torno a la relación de alquiler con la cercanía a zonas de presión por expansión, distancia a centralidades y distancia a vías metropolitanas, así como la inclinación de la pendiente, se logran validar.*” Siguiendo este razonamiento, la autora colombiana Parias (2008), reconoce que los inquilinos de este submercado toman decisiones que son territorializadas y que responden a una *racionalidad estratégica*, basada en tres razones

principales: que los barrios consolidados están mejor ubicados que los de la periferia, que el proceso de autoconstrucción requiere de conocimientos y de ahorro previo, y que el submercado de lotes no ofrece externalidades de proximidad.

A partir de un informe realizado por diversas organizaciones y centros de estudios sobre las condiciones y las dinámicas del submercado de alquileres en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires, titulado “Alquilar en los barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires: condiciones sociales, económicas y habitacionales” (ACIJ; CELS; CEUR-CONICET; EIDAES; IGEO-UBA, 2023), podemos conocer algunos datos del submercado de alquiler informal en barrios populares en el AMBA. Este informe revela que en el 93% de los hogares inquilinos encuestados el principal sostén económico del hogar se encuentra ocupado (con un 26% reportando el deseo de trabajar más horas), pero que, a pesar del alto porcentaje de ocupación, al menos el 93,4% de los hogares inquilinos encuestados se encuentran debajo de la línea de pobreza y el 46,3% se ubica debajo del umbral de indigencia, demostrando una precariedad e informalidad laboral muy profunda. Respecto del porcentaje de los ingresos que las familias inquilinas destinan al pago del alquiler, este informe evidenció que el 30% de los hogares inquilinos en barrios populares destinan más del 50% de sus ingresos al pago del alquiler; el 38% de los hogares de jefatura femenina destinan la mitad de los ingresos al alquiler, mientras que es el 21% en el caso de los de jefatura masculina. En cuanto a las características de las residencias a las que acceden los inquilinos de barrios informales, vemos que el 61,9% de los hogares inquilinos de los barrios populares alquila una vivienda completa, el 29,1% una pieza con baño y/o cocina compartida, y el 4,5% una cama en pieza compartida. A pesar de que el tamaño medio de los hogares supera las tres personas, en más de la mitad de los casos las viviendas alquiladas cuentan con un solo ambiente, y cerca de un tercio cuenta con dos ambientes, sin incluir baño ni cocina. De esta manera, el informe muestra que el 22,7% de los hogares inquilinos relevados habitan en condiciones de hacinamiento crítico (más de tres personas por ambiente), y que el 38% de los hogares encuestados comparte la vivienda con otra familia (hacinamiento por cohabitación). Continuando la recopilación de la información, el informe muestra que más de la mitad de los encuestados viven en condiciones deficitarias respecto al índice de calidad del hábitat (problemas de plagas, higiene, basurales, accesibilidad, alumbrado, entre otros) y que los hogares en donde las mujeres son el principal sostén económico presentan una situación significativamente desfavorable tanto en relación a calidad de la vivienda como al hábitat: el 63,3% de quienes alquilan una

vivienda inadecuada y el 66,7% de quienes viven en un hábitat deficitario son hogares encabezados por mujeres. En cuanto a los plazos del alquiler, cuestión que influye directamente sobre la percepción de seguridad en la tenencia, el informe revela que el 75,7% de los hogares inquilinos en barrios populares no tiene un plazo establecido de duración del alquiler y solo el 11,6% tiene acuerdos por períodos igual o superiores a un año. La incertidumbre habitacional afecta particularmente a los hogares en donde el principal sostén económico es la mujer: en los alquileres pactados por un período menor a tres meses, el 66,7% de los casos son mujeres, mientras que en los alquileres de más de un año representan solo el 36%. Según el informe, las principales barreras de acceso al alquiler identificadas por hogares inquilinos en barrios populares son tener menores de edad a cargo (42%) y restricciones económicas (25%). Solo el 16% de los encuestados mencionó la falta de garantías o avales como una dificultad. Respecto de las trayectorias residenciales de la población encuestada que alquila en barrios populares, el 68,2% se mudó al menos una vez en los últimos cinco años, el 44,9% entre una y dos veces y el 23,3% tres o más. El 71% de quienes se mudaron lo hicieron para mejorar la situación del barrio o de la vivienda. En otros casos, se mencionaron motivos ajenos a la voluntad de quien alquila: no renovación de acuerdo (24%), imposibilidad de pago (16%) o desalojos (9%).

## **2. Marco teórico**

Rolnik (2017) sostiene que en los asentamientos informales, la falta de derechos de propiedad formal genera en los residentes una situación de vulnerabilidad y exclusión. La ausencia de un respaldo legal que garantice su tenencia los expone a procesos de especulación y posibles desalojos, dificultando su integración plena a la ciudad. Por otro lado, De Soto (2000) argumenta que, si bien los sectores populares logran acceder a una vivienda, la falta de títulos de propiedad les impide aprovechar los beneficios de la formalización, como el acceso al crédito o la posibilidad de invertir en sus hogares. En su análisis, esta situación constituye uno de los principales factores que perpetúan la pobreza en los barrios informales, ya que impide que los activos que poseen los habitantes puedan ser utilizados dentro del sistema económico y financiero formal.

El Registro Nacional de Barrios Populares (Re.Na.Ba.P.), define a los barrios populares como *“aquellos barrios comúnmente denominados villas, asentamientos y urbanizaciones informales, que se constituyeron mediante distintas estrategias de*

*ocupación del suelo, que presentan diferentes grados de precariedad y hacinamiento, un déficit en el acceso formal a los servicios básicos y una situación dominial irregular en la tenencia del suelo*” (Decreto 358/2017). Con el fin de dar con una definición que sea operativa, el Re.Na.Ba.P. los define como un conjunto de un mínimo de ocho familias (agrupadas o contiguas), en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad, ni acceso regular a por lo menos dos de los tres servicios básicos (red de agua corriente, energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal formal) . Los Barrios Populares, definidos de esta manera se pueden categorizar en dos grandes tipos, según su antigüedad y sus características físicas: las villas y los asentamientos.

Por otro lado, se pueden encontrar definiciones en los artículos e investigaciones académicas, acerca de qué se considera un barrio informal. Cravino (2008), por su parte, distingue a las villas de los asentamientos informales: las villas son de conformación más antigua (desde comienzos del siglo XX), se encuentran ubicadas en el área central, son altamente densificadas y tienen trama urbana irregular; los asentamientos trama urbana regular, lotes de mayor tamaño, menor densidad poblacional, de conformación más reciente (a partir de 1980), imitan a las urbanizaciones formales en cuanto a dimensiones de los lotes, y en muchos casos, producto de una ocupación planificada (Cravino 2008). Merklen, D. (2009), por su parte elabora también una distinción entre villas y asentamientos, y vincula el surgimiento de las villas al movimiento migratorio del interior a la ciudad central, en la década de 1930, motivados por su incorporación a la matriz productiva industrial como obreros. Además, resalta también la configuración física y la localización urbana como dos características que permiten distinguir las villas de los asentamientos. Las villas se erigían en zonas cercanas, o con posibilidad de acceso por medio del transporte público, a los puestos laborales. Respecto de la configuración de las villas, Merklen resalta que éstas tenían, y tienen, como rasgo central el hacinamiento y la precariedad de las viviendas y materiales utilizados en la construcción. Además, Merklen distingue la villa que se va “consolidando” de las ya “consolidadas”, siendo las consolidadas aquellas que cuentan con mayor calidad de materiales y construcciones mejoradas a lo largo del tiempo por sus habitantes. Agrega: *“Estos barrios están compuestos de gran cantidad de casillas en un espacio reducido y de gran cantidad de personas en cada vivienda. Es sorprendente el amontonamiento, la superposición de una casa sobre la otra, como si ningún resquicio pudiera ser abandonado como espacio libre. Allí no pueden distinguirse calles, manzanas ni lotes y el lugar carece prácticamente de espacios verdes o de recreación. El pasillo, espacio principal de circulación, se ha*

*convertido en un elemento folclórico de las descripciones paisajistas de la villa. Un metro de ancho entre dos muros aquí, ochenta o cincuenta centímetros más allá entre un alambrado y un cerco, tratando de esquivar el barro y el charco y acertarle con el pie al cascote o al resto de piso”*(Merklen, D., 2009)

La seguridad en la tenencia se refiere a "*un conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecido en el derecho codificado o consuetudinario, o mediante acuerdos no oficiales o híbridos, que permite vivir en el propio hogar en condiciones de seguridad, paz y dignidad*" (Rolnik, 2013). Este concepto se enmarca dentro del derecho a una vivienda adecuada y es esencial para el ejercicio de otros derechos fundamentales, incluyendo los derechos civiles, culturales, económicos, políticos y sociales. En los barrios informales, la seguridad en la tenencia es frecuentemente precaria debido a la ausencia de documentación formal y la prevalencia de acuerdos verbales o informales entre propietarios e inquilinos. Esta situación genera una vulnerabilidad constante para los residentes, que enfrentan riesgos de desalojo forzoso, hostigamiento y falta de servicios básicos adecuados. Para los inquilinos en el submercado de alquiler en barrios informales, la percepción de seguridad en la tenencia influye directamente en su bienestar y estabilidad. La falta de seguridad jurídica puede limitar su capacidad para invertir en mejoras de vivienda y afecta negativamente su calidad de vida. Al explorar este concepto, la investigación puede arrojar luz sobre las estrategias que los inquilinos emplean para manejar esta inseguridad y las políticas que podrían mejorar su situación.

Las trayectorias residenciales son definidas como "*el conjunto de los cambios de residencia y de los cambios de localización de un hogar en el medio urbano*" (Di Virgilio, 2007). Este concepto abarca tanto las mudanzas físicas de un lugar a otro como los cambios en la calidad y la seguridad de las viviendas ocupadas a lo largo del tiempo. Las trayectorias residenciales reflejan las estrategias de los hogares para adaptarse a su entorno socioeconómico y pueden revelar patrones de movilidad vinculados a factores como la búsqueda de mejores condiciones de vida, oportunidades laborales, acceso a servicios y redes sociales. Entender las trayectorias residenciales de los inquilinos en barrios informales es clave para identificar cómo estos hogares navegan por un mercado de vivienda caracterizado por la informalidad y la precariedad. Las trayectorias pueden mostrar la inestabilidad que enfrentan los inquilinos y las razones detrás de sus movimientos, proporcionando una visión integral de sus desafíos y necesidades.

Las estrategias habitacionales se definen en "*la intersección entre necesidades y expectativas habitacionales de los hogares y los condicionantes estructurales*" (Di

Virgilio & Gil Y De Anso, 2012). Este concepto considera cómo las familias eligen una vivienda y su localización basándose en su situación económica actual, autopercepción, percepción del entorno barrial y evaluación de sus capacidades económicas para afrontar los gastos de la vivienda. Las estrategias habitacionales están influidas por factores estructurales, como las políticas socio habitacionales, la dinámica del mercado de trabajo e inmobiliario, y el contexto socioeconómico más amplio. Estas estrategias pueden reflejar las aspiraciones de los hogares para mejorar su situación de vivienda a pesar de las limitaciones impuestas por el entorno. Investigar las estrategias habitacionales de los inquilinos en barrios informales permite comprender sus aspiraciones y cómo estas influyen en sus decisiones residenciales. Este enfoque puede revelar las discrepancias entre las expectativas y las realidades enfrentadas por los inquilinos, y cómo estas discrepancias afectan sus estrategias de vida y su bienestar general.

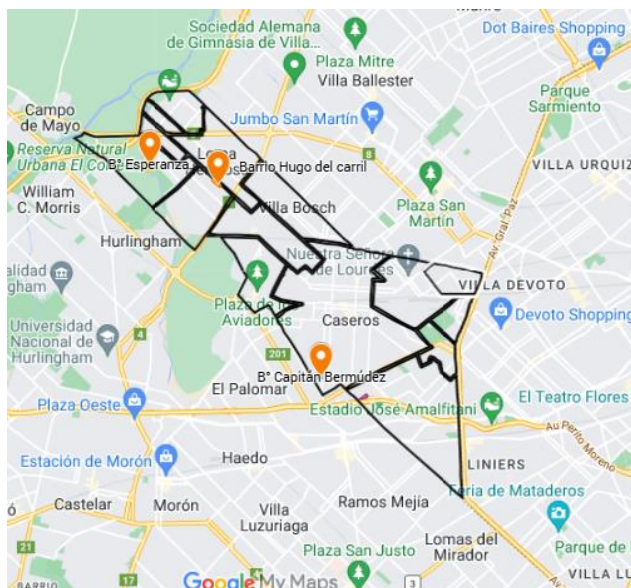
La presente investigación busca conocer las percepciones que tienen los inquilinos acerca de la seguridad en la tenencia de las viviendas y cómo ésta situación afecta a sus trayectorias y estrategias habitacionales. Así, se busca contribuir a entender las dinámicas que rigen el submercado de alquiler en barrios informales consolidados. Es escasa la literatura que aborda la cuestión de este submercado, y si bien existen algunas encuestas y abordajes cuantitativos sobre el perfil de los inquilinos, poco se conoce sobre sus percepciones, sus trayectorias y estrategias habitacionales.

### **3. Desarrollo**

Durante la investigación, se realizaron entrevistas a seis hogares inquilinos en tres barrios distintos, los cuales presentan diversas formas de informalidad en la tenencia de la vivienda. Además, se buscó entrevistar a hogares inquilinos que habiten en barrios populares y también a inquilinos que habitan en barrios irregulares que no están registrados en el Re.Na.Ba.P. También se buscó entrevistar a hogares que estén alquilando en viviendas construidas en el marco de algún programa estatal así como a hogares que estén habitando viviendas autoconstruidas, con el objetivo de conocer diversas situaciones habitacionales. Estos casos permitieron observar diferentes realidades que impactan sobre las percepciones de la seguridad en la tenencia, sobre las relaciones que los inquilinos establecen con los propietarios en estos contextos y las estrategias habitacionales que los hogares ejecutan para garantizar el acceso a la vivienda en la ciudad. Los tres barrios sobre los cuales se desarrollaron las entrevistas, son barrios que son considerados informales en cuanto todos se encuentran en estado de irregularidad

dominial, aunque las razones y las historias de los barrios sean bien diferenciadas. Si bien los tres barrios sobre los cuales se desarrollaron las entrevistas se encuentran dentro del Partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, se localizan en localidades distintas. Estos tres barrios son: el barrio Esperanza, el barrio Hugo del Carril y el barrio Capitán Bermúdez. La variedad de los barrios y las particularidades de ubicación, identidad, historia, situación de hábitat, tamaño, densidad, extensión y demás características territoriales, sociales, económicas e identitarias, permiten identificar situaciones diferentes de habitabilidad y de estructuración social pero podemos encontrar cuestiones comunes que hacen a la realidad general de los hogares inquilinos en barrios informales, siempre matizado por la historia particular del barrio, el hogar y la persona.

*Figura 5: barrios de los hogares entrevistados*



Fuente: Elaboración propia

En primer lugar, se llevó a cabo una entrevista en el barrio Capitán Bermúdez, en edificaciones construidas entre 2007 y 2015 bajo el Subprograma Federal de Urbanización de Villas. El barrio mencionado se encuentra ubicado en la Localidad de Caseros, Partido de Tres de Febrero. Este barrio presenta una variedad de situaciones, en cuanto existen 14 edificios construidos en el marco del Subprograma Federal mencionado, y también existen viviendas autoconstruidas que denotan un nivel de precariedad habitacional mayor. En este caso, la entrevista se realizó a un hogar inquilino que alquila un departamento en los edificios construidos por el programa estatal. Si bien las viviendas fueron adjudicadas, el proceso de escrituración nunca se completó, lo cual

ha dejado a los legítimos adjudicatarios y actuales poseedores en una situación de irregularidad en la tenencia de las viviendas. La falta de subdivisión de las parcelas, y la ausencia de los planos de obra y de propiedad horizontal han impedido la escrituración a favor de los poseedores legítimos de las unidades funcionales. El hogar entrevistado en el Barrio Capitán Bermúdez alquila una de las unidades funcionales que fue construida en el marco del programa estatal de vivienda mencionado. Si bien una parte del barrio Capitán Bermúdez se encuentra registrado en el Re.Na.Ba.P., el hogar entrevistado que habita en las edificaciones de vivienda estatal no están incluidas en la registración del barrio como barrio popular, aunque la irregularidad en la tenencia también existe en estas edificaciones.

Figura 6: Barrio Capitán Bermúdez

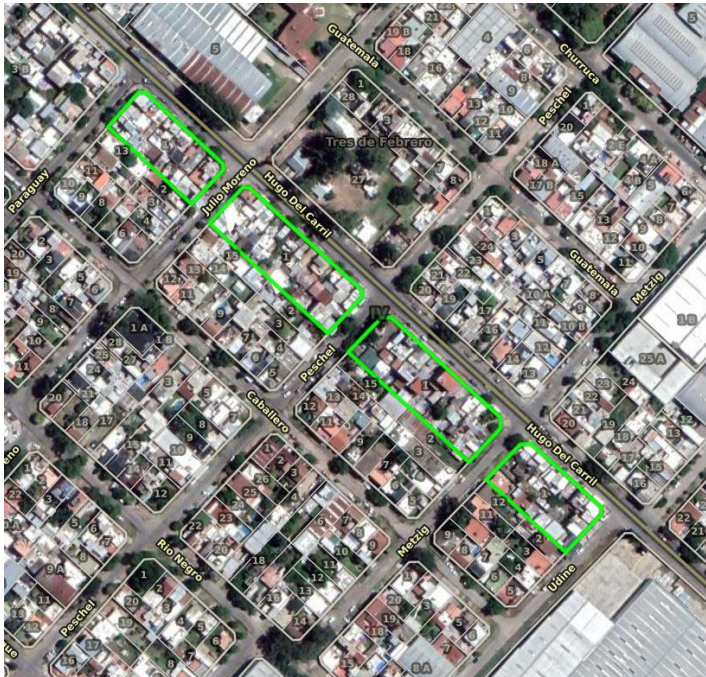


Fuente: Elaboración propia

La segunda entrevista se realizó en el barrio Hugo del Carril, un asentamiento autoconstruido a partir de la compra colectiva de tierras, ubicado en la localidad de Loma Hermosa, Partido de Tres de Febrero. En este caso, las familias adquirieron las tierras mediante un boleto de compra-venta suscrito con una asociación perteneciente al Colegio San José, quien era el titular dominial de las tierras. Sin embargo, al igual que en el caso anterior, no se concretó la subdivisión ni la traslación del dominio, por lo que las tierras siguen a nombre de la asociación. Este barrio presenta una modalidad de tenencia que, aunque basada en una transacción legal de compraventa, carece de los elementos necesarios para asegurar la titularidad a los poseedores actuales. Las familias han habitado estas viviendas desde mediados de los años 90, y la estabilidad en la tenencia se fundamenta en su permanencia histórica y en el acuerdo inicial de compraventa, más que en una formalidad jurídica. Este barrio, aunque presenta situaciones de precariedad del

hábitat e informalidad en la tenencia de las viviendas, no se encuentra registrado en el Re.Na.Ba.P.

*Figura 7: Barrio Hugo del Carril*



Fuente: Elaboración propia

Finalmente, en el barrio popular conocido como Barrio Esperanza, ubicado en la localidad de Remedios de Escalada, Partido de Tres de Febrero, el cual está incluido en el Re.Na.Ba.P. bajo el número de identificación “1033”, se entrevistaron a otros cuatro hogares inquilinos. El barrio, que se originó, según el Re.Na.Ba.P. en la década de 1980, cuenta con una variedad de situaciones habitacionales. Por un lado, existen 180 viviendas construidas en el marco de un programa federal de construcción de vivienda social, y por otro lado, existen alrededor de 295 viviendas autoconstruidas donde habitan 325 familias aproximadamente. El barrio tiene una extensión territorial de 49.031 m<sup>2</sup> y la titularidad de las tierras está a nombre de la Municipalidad de Tres de Febrero. Tanto las viviendas construidas por el programa estatal como las autoconstruidas por las familias, se encuentran en una situación de informalidad en la tenencia, en cuanto la tierra no se encuentra subdividida ni tampoco se encuentran registradas las construcciones, siendo inaccesible para las familias la regularización dominial. En este barrio, se entrevistó a dos familias que alquilan viviendas construidas por el Estado en la década de 2000 a través de un programa federal de vivienda social. Estas viviendas no pertenecen a lo que se encuentra registrado como barrio popular. Además, se entrevistó a dos hogares que

residen en viviendas autoconstruidas dentro del mismo barrio, en la zona considerada como barrio popular. Esta diversidad de condiciones resalta la coexistencia de propiedades construidas bajo programas de vivienda social y edificaciones desarrolladas de forma autónoma por sus habitantes, lo que introduce distintas realidades que afectan las percepciones de seguridad, de habitabilidad y las expectativas habitacionales de los hogares inquilinos.

*Figura 8: Barrio Esperanza*



Fuente: Elaboración propia

La inclusión de hogares inquilinos en tres barrios con historias, estructuras de tenencia y contextos socioeconómicos diversos aporta una visión rica y matizada sobre la informalidad habitacional. Esta variedad permite captar cómo las particularidades de cada barrio —desde sus orígenes hasta sus configuraciones legales y sociales— inciden en las percepciones de seguridad en la tenencia, en las relaciones con los propietarios y en las estrategias habitacionales adoptadas por los inquilinos. Al explorar casos tanto en barrios registrados como populares y en otros que quedan fuera del Re.Na.Ba.P., esta investigación busca dar cuenta de los matices dentro de la informalidad, revelando una complejidad que va más allá de las etiquetas y los marcos normativos. La diversidad de experiencias recogidas en estos barrios ofrece un enfoque amplio que permite detectar

patrones comunes, pero también particularidades que pueden guiar el desarrollo de políticas habitacionales inclusivas y contextualizadas para mejorar las condiciones de vida de las familias inquilinas en contextos informales. Estas entrevistas reflejan cómo las modalidades de tenencia en barrios informales están marcadas por complejidades legales y administrativas, y cómo los inquilinos perciben su situación habitacional desde una perspectiva que se desvía de los estándares de seguridad en la tenencia formal. A pesar de la falta de escrituración y de titularidad formal, los acuerdos informales y las redes comunitarias en estos barrios parecen brindar una estabilidad alternativa que sostiene la ocupación de estos hogares y brinda cierta percepción de seguridad en la tenencia de las viviendas.

#### **a. Análisis de la percepción de la seguridad en la tenencia**

A partir de las entrevistas realizadas, se pueden reconocer diversas situaciones respecto de los acuerdos de alquiler y de los vínculos entre propietarios e inquilinos. En el barrio Esperanza, por ejemplo, a partir de las entrevistas realizadas, se reconoce que ninguno de los hogares entrevistados, cuenta con un documento donde se plasme el arreglo de alquiler, sino que las condiciones, derechos y obligaciones, se acuerdan de palabra y generalmente están respaldados por algún tipo de lazo comunitario (conocido, familiar, amigo, etc.). Además, en las entrevistas realizadas en el Barrio Esperanza, todos los entrevistados manifestaron que no se les requirió ninguna documentación para poder alquilar la vivienda, y en todos los casos existían lazos previos directos o indirectos con el propietario de la vivienda que alquilan. Solo uno de los hogares entrevistados manifestó que el propietario le solicitó el monto de un mes de alquiler como depósito. En este sentido, una de las entrevistadas manifestó que no veía la necesidad de tener un contrato *“ya que el propietario es conocido del sobrino de mi marido y nos sentimos seguros con el alquiler”*. Otra de las entrevistadas, que alquila una vivienda autoconstruida en la zona del barrio clasificada como barrio popular, manifiesta que tampoco tiene contrato de alquiler y que el vínculo con el propietario es bueno. Manifiesta ser amigo del propietario desde antes y dice *“el acuerdo es flexible y los propietarios son comprensivos con los aumentos del alquiler”*. Esta misma entrevistada manifiesta que existen más personas que alquilan en el barrio y según sabe ella, todos los alquileres son de palabra, sin un contrato formal. En este barrio se puede observar como la falta de marcos jurídicos formales es sustituida por los lazos comunitarios, de amistad o familiares, que dotan de una seguridad en el arreglo de alquiler a los inquilinos. En líneas generales, todos los entrevistados del

barrio manifiestan tener un buen vínculo con el propietario y valoran la flexibilidad que estos les permiten a la hora de acordar el precio y establecer algunas condiciones del arreglo de alquiler. Por ejemplo, respecto de los arreglos que tienen que hacer en las viviendas, una de las entrevistadas manifiesta que llegaron a un acuerdo con el propietario en el que el hogar inquilino afronta los costos de los arreglos y estos se descuentan del valor del alquiler del mes. En una de las viviendas construidas en el marco del subprograma federal de vivienda social, el hogar inquilino manifiesta que están haciendo arreglos en la vivienda para adecuarla a sus necesidades y que se acuerda descontar una porción del alquiler mensual, para que ellos puedan hacer los arreglos. Los arreglos generalmente los hace el marido que tiene conocimientos de construcción. En el Barrio Esperanza se puede concluir, que si bien todos los arreglos de alquiler son de palabra, las familias cuentan igual con cierta seguridad en la tenencia de las viviendas, principalmente respaldada por los lazos comunitarios preexistentes. El rol de los lazos comunitarios, sociales y familiares funciona como un seguro respecto de la situación de tenencia de las viviendas y funciona como un elemento que aporta certidumbre respecto de los plazos y los valores de los alquileres. En estos casos no se reportó falta de seguridad por parte de los hogares inquilinos, ya que tienen certeza respecto de su continuidad en el acuerdo de alquiler debido a los lazos comunitarios, familiares y sociales mencionados.

Por otro lado, en el Barrio Hugo del Carril, a partir de la entrevista realizada al hogar inquilino, se observa que se replica una dinámica en el arreglo del alquiler que busca asemejarse al alquiler formal. En este caso, la entrevistada manifiesta que le fue solicitado un mes de depósito y tres garantes para poder alquilar la vivienda. Además, tiene un contrato de alquiler firmado en el marco de la antigua Ley de Alquileres, donde se establecen las condiciones, las revisiones del valor y los plazos del alquiler. En este caso se puede reconocer ciertas prácticas que buscan reducir la inseguridad que significa la informalidad en la tenencia de las viviendas por parte de los propietarios, a partir de replicar el funcionamiento del mercado formal de alquiler. Si bien esta situación de réplica del mercado formal de alquiler dota de mayor seguridad al inquilino, la entrevistada manifiesta que estas prácticas fueron principalmente para que el propietario no tuviera inseguridad respecto de la persona a la que le estaba alquilando la vivienda, buscando cuidarse de posibles inquilinos conflictivos o inquilinos que le puedan ocupar ilegítimamente la vivienda. En esta ocasión también tuve oportunidad de hablar con el propietario de la vivienda, quien manifestó que todas estas medidas (depósito y garantía) las tomaba con el fin de asegurarse el alquiler a un inquilino pacífico y que no le genere

problemas, ya que su mayor miedo era que un inquilino se quedase en la vivienda sin pagar el alquiler, y que el propietario sin contar con la escritura de la vivienda, no pudiera tomar ninguna medida para desalojar la vivienda. La literatura sobre informalidad urbana ha destacado las vulnerabilidades de los inquilinos en situaciones informales, pero en este caso, la entrevista revela que la falta de formalidad también afecta a los propietarios. La informalidad se revela como una "zona gris" que afecta a todos los actores involucrados, limitando la capacidad de los propietarios para protegerse ante posibles conflictos con los inquilinos. En el caso de este barrio, el propietario implementa mecanismos de seguridad (depósito y garantes) para mitigar el riesgo de ocupación o falta de pago, una práctica que puede interpretarse como una formalización pragmática que intenta reducir la inseguridad estructural de su tenencia informal. Esto contradice en cierta medida el enfoque clásico de que solo los inquilinos son los expuestos a la inseguridad en los submercados de alquiler informal, y muestra que los propietarios también buscan adaptar sus prácticas a fin de protegerse en la ausencia de un marco legal de apoyo. Por otro lado, respecto de las condiciones para llevar a cabo arreglos en la vivienda, la entrevistada manifiesta que acordaron con el propietario que ella se responsabilizaba de comprar los materiales y el dueño se encargaba de realizar los arreglos, ya que tiene conocimientos de construcción. El plazo del alquiler es por dos años y acordaron en el contrato, revisar el valor del alquiler cada seis meses. La entrevistada manifiesta que el vínculo con el propietario es bueno y que sobre todo valora la seguridad que tiene en la vivienda, ya que el dueño vive en la planta baja de la edificación, y la inquilina, que vive con su hija pequeña, considera que esto le aporta seguridad cuando tiene que entrar o salir de la vivienda. Además, valora el barrio en cuanto a su ubicación, ya que está sobre una avenida por la que pasan algunas líneas de colectivo, que le facilitan el transporte hasta su trabajo y hasta la escuela a la que asiste la hija. Aquí no existían lazos previos entre el propietario y la inquilina, sino que el propietario publicó el aviso de alquiler en una red social y la entrevistada lo contactó por ese medio. La entrevistada manifiesta que estuvo bastante tiempo buscando una vivienda para alquilar pero que nunca podía cumplir los requisitos que le pedían para ingresar al contrato de alquiler. A diferencia de los casos entrevistados en el Barrio Esperanza, la forma de resolver la falta de marcos jurídicos formales en el caso entrevistado en el barrio Hugo del Carril, tiene que ver con replicar las dinámicas e instrumentos del mercado formal de alquileres, para establecer normas, condiciones, certidumbre y seguridad respecto de la tenencia de la vivienda tanto para el hogar inquilino como para el propietario. Es interesante la mirada del propietario que busca

garantizar marcos pragmáticos que le permitan asegurar la continuidad del ejercicio de propietario, como forma de paliar la falta de título definitivo de la vivienda, procurando evitar conflictos en la posesión de la vivienda. Las garantías solicitadas y el contrato de alquiler firmado funcionan como seguros tanto para el propietario como para el hogar inquilino para llevar a cabo el vínculo de alquiler en el barrio Hugo del Carril. En esta entrevista tampoco se evidenció una percepción de inseguridad en la tenencia, a pesar de la falta de títulos de propiedad definitivos.

Respecto de la entrevista realizada en el Barrio Capitán Bermúdez, el entrevistado manifiesta tener un documento firmado aunque lo realizaron por mera formalidad, y las condiciones de alquiler se acuerdan de palabra con el propietario. Tienen un contrato estándar, pero la relación con el propietario se basa más en la confianza mutua. El entrevistado manifiesta que eligieron este lugar porque la madre vive en el piso de abajo y ya conocía al propietario de la vivienda que alquilan. El proceso de alquiler fue informal, basado en el conocimiento previo, sin necesidad de garantías ni depósito. El entrevistado menciona que no han tenido problemas significativos con la vivienda, ya que se adecúa a las necesidades de su familia, y que la relación con el propietario es buena. El entrevistado cuenta que acordó con el propietario de la vivienda revisar el valor del alquiler cada seis meses. Además, el entrevistado manifiesta no percibir inseguridad en la tenencia; a pesar de ser un alquiler informal, él tiene seguridad de que va a seguir en el departamento como inquilino. En respuesta a lo acordado respecto de los arreglos en la vivienda alquilada, el entrevistado manifiesta que solo tuvieron que pintar el departamento antes de mudarse, cubriendo ellos mismos los gastos, y que no han tenido que hacer reparaciones significativas hasta el momento. En este caso, teniendo en cuenta lo conversado con el hogar inquilino, se puede observar una situación similar a la mencionada por los inquilinos en el Barrio Esperanza, donde la seguridad en la tenencia de la vivienda está dada por las redes comunitarias mismas del barrio - y sobre todo en el vínculo y el conocimiento previo con el propietario de la vivienda -, y no tanto por los documentos o los requisitos de entrada como si se puede observar en el barrio Hugo del Carril.

A partir de las entrevistas, se observa que los inquilinos en el submercado informal de alquiler en los barrios Esperanza, Hugo del Carril y Capitán Bermúdez perciben una relativa seguridad en la tenencia, a pesar de no contar con títulos de propiedad formales. Esta situación se alinea parcialmente con la visión de Cravino (2008), que señala que en los submercados inmobiliarios informales *“Coexisten lógicas diferentes, algunas que*

*llevan este mercado hacia modalidades muy similares a las del mercado formal capitalista y otras que lo impregnan de lógicas vinculadas a las redes de reciprocidad*". En este sentido, la seguridad en la tenencia no siempre depende de documentos legales, sino que puede surgir de factores como los lazos comunitarios o las relaciones de confianza entre los actores que intervienen en el submercado de alquiler informal, en algunos casos replicando las prácticas e instrumentos del mercado formal de alquiler. En el caso del barrio Esperanza, los entrevistados expresan seguridad en su situación debido a sus conexiones previas con los propietarios, basadas en vínculos familiares o de amistad. La seguridad en la tenencia de la vivienda alquilada, se articula a menudo a través de relaciones sociales y acuerdos informales. Los inquilinos perciben una estabilidad respaldada por el acuerdo de palabra y la flexibilidad de los propietarios, lo cual reduce la percepción de riesgo de desalojo. En conclusión, el análisis de las entrevistas evidencia que, en el submercado de alquiler informal, la percepción de seguridad en la tenencia varía en función de los vínculos personales y comunitarios entre propietarios e inquilinos, así como de las prácticas informales adoptadas por ambas partes. Mientras en barrios como Esperanza y Capitán Bermúdez los lazos sociales reemplazan la formalidad de los contratos, brindando a los inquilinos una sensación de estabilidad, en el barrio Hugo del Carril se observa una tendencia hacia la formalización pragmática, donde los propietarios buscan replicar condiciones de seguridad similares a las del mercado formal para protegerse de posibles conflictos. Estos hallazgos reflejan que, en contextos de informalidad, la seguridad en la tenencia no depende exclusivamente de un marco legal, sino que puede construirse a través de una red de confianza y acuerdos flexibles. Al mismo tiempo, ilustran cómo la informalidad introduce una zona gris en la que tanto propietarios como inquilinos negocian y adaptan sus prácticas para reducir riesgos y mantener la estabilidad en la tenencia, subvirtiendo parcialmente las vulnerabilidades tradicionalmente asociadas con los alquileres informales. Es muy relevante el rol que tienen los plazos del alquiler y los plazos de revisión de los valores del alquiler. Así como la generalidad de la seguridad en Bermúdez y en Esperanza está dada por la confianza mutua y por acuerdos flexibles de palabra, en el caso del barrio Hugo del Carril, el rol que juega el contrato en el establecimiento de estos plazos es crucial para garantizar la seguridad en la tenencia al hogar inquilino y al propietario de la vivienda. En casi todos los casos entrevistados el plazo del alquiler está determinado (generalmente por dos años) y se revisan los valores del alquiler cada seis meses. Los hogares inquilinos entrevistados manifestaron estar satisfechos con estos plazos y

reportan que en general los aumentos son acordados y no responden tanto a algún índice puntual como el Índice de Precios del Consumidor sino que responden a la realidad económica del hogar inquilino y existe cierta flexibilidad que permite acordar los aumentos y los pagos mensuales. En todos los casos los hogares entrevistados plantearon que los valores son lógicos y que los aumentos en general fueron por debajo de la inflación y que siempre tuvieron en cuenta la realidad económica del hogar inquilino, buscando generar lazos de confianza que resultan en relaciones de alquiler provechosas para ambas partes. Si bien las entrevistas muestran que las familias perciben su situación habitacional como segura, esta percepción está condicionada por ciertos factores. La seguridad en la tenencia se apoya en lazos comunitarios, familiares o en acuerdos de palabra, e incluso en documentos informales que brindan cierta estabilidad. Sin embargo, esta seguridad puede verse alterada en situaciones de emergencia económica. En las entrevistas, todas las familias expresaron confianza en la continuidad del alquiler y señalaron que tienen capacidad de negociar plazos y montos con los propietarios. No obstante, ninguno de los entrevistados atravesó aún dificultades económicas severas que afectaran su capacidad de pago del alquiler. Este aspecto resulta clave, ya que la seguridad en la tenencia podría debilitarse ante la imposibilidad de pago, en ausencia de mecanismos legales que protejan a los inquilinos en estos casos. Por lo tanto, la seguridad en la tenencia que reflejan las entrevistas responde a una “fotografía” de la situación actual, pero su estabilidad a largo plazo es incierta. La falta de marcos jurídicos formales deja a los inquilinos expuestos a cambios abruptos en la tenencia de la vivienda en caso de dificultades económicas. En este sentido, aunque los inquilinos no expresan una sensación inmediata de inseguridad, su permanencia en la vivienda podría depender de condiciones económicas fluctuantes, ya que no cuentan con respaldo legal para garantizar su continuidad.

#### **b. Conociendo las trayectorias residenciales y las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos.**

Al analizar las trayectorias habitacionales de los hogares inquilinos entrevistados, se reconoce una diversidad de situaciones previas a la actual tenencia de la vivienda en alquiler en el marco del submercado de alquiler informal. A pesar de esta diversidad, se puede observar que en todos los casos entrevistados, la vivienda que habitaban antes de alquilar, era en el mismo barrio donde alquilan actualmente o en localidades cercanas. Esta característica respecto de la anterior situación habitacional de los hogares inquilinos

refuerza la idea, ampliamente estudiada en la literatura académica sobre barrios informales, de que la movilidad y las trayectorias habitacionales de las familias que habitan en barrios populares, está intrínsecamente ligada a las redes sociales, los vínculos familiares y los lazos comunitarios. De esta manera, Cravino (2008) expresa que “(...) existe una estrecha relación entre las formas de movilidad residencial y las redes sociales de diferente tipo.”; y continúa: “Las entrevistas, por ejemplo, fueron profusas en explicar la facilidad que otorgaron los contactos de con-nacionales para obtener una vivienda, ya sea en alquiler como por medio de la compra, en especial en los migrantes porque el conocimiento de la ciudad es limitado o nulo”. Este argumento expuesto por la autora se ve claramente plasmado en uno de los hogares inquilinos entrevistados en el barrio Esperanza: la jefa de hogar, de origen paraguayo, manifiesta haber arribado al barrio debido a lazos sociales (amigos) de su país de origen, aún sin haber tenido un conocimiento previo del barrio. Con la excepción del caso del barrio Hugo del Carril, todos los entrevistados manifiestan haber llegado a alquilar la actual vivienda por medio de conocidos o familiares que conocían al propietario de la vivienda. La conexión entre la movilidad habitacional en sectores populares y los lazos familiares y comunitarios es una cuestión bien estudiada, que se refleja claramente en las entrevistas realizadas. Sobre esto, Di Virgilio, M. (2007) revela que los procesos de movilidad territorial y habitacional, tanto entre las familias de sectores populares como medios, se sostienen en las relaciones y redes familiares que ayudan a resolver necesidades residenciales o habitacionales. No obstante, es importante analizar las trayectorias residenciales en términos de su direccionalidad. En este sentido, Di Virgilio (2007) distingue entre trayectorias neutras, ascendentes y descendentes. Particularmente, la trayectoria descendente se caracteriza por una sucesión de trayectos residenciales en los que la vivienda y la situación de tenencia definen posiciones informalizantes en relación al hábitat. Es decir, cuando las familias acceden a una vivienda más precaria o a una situación de tenencia de mayor vulnerabilidad que la anterior. Este concepto de trayectorias descendentes es clave para comprender la realidad de muchos hogares entrevistados, quienes, a pesar de haber logrado establecerse en una vivienda en alquiler, han experimentado una degradación en sus condiciones habitacionales previas. Por ejemplo, una de las entrevistadas del barrio Esperanza, que vive en el barrio hace 30 años, cuenta que llegó porque ya no podía afrontar los costos de la vivienda que alquilaba anteriormente en la localidad de Loma Hermosa, localidad lindera a Pablo Podestá, donde se encuentra el barrio Esperanza. Este caso es un claro ejemplo de una trayectoria

descendente, en la que la imposibilidad de sostener un alquiler formal llevó a la entrevistada a un contexto de mayor informalidad habitacional.

Por otro lado, y en línea con lo postulado por Coulomb (1991), que expone que el submercado de alquiler informal responde a las necesidades domésticas de subsistencia económica, todos los entrevistados manifestaron haber tenido que volcarse a alquileres en barrios informales debido a los altos costos y requisitos del alquiler formal y la imposibilidad de acceder a la vivienda en propiedad. Una de las entrevistadas de Esperanza, que vive en el barrio hace 30 años, cuenta que llegó al barrio porque ya no podía afrontar los costos de la vivienda que alquilaba anteriormente en la localidad de Loma Hermosa, localidad lindera a Pablo Podestá, donde se encuentra el barrio Esperanza. La entrevistada manifiesta ser de nacionalidad Paraguaya, pero hace más de 35 años que vive en la Argentina, habiendo migrado desde Paraguay cuando era muy joven. Por otra parte, y en línea con lo mencionado anteriormente, el hogar entrevistado del Barrio Capitán Bermúdez manifiesta que antes de alquilar la actual vivienda, vivía en el mismo edificio, en el departamento de propiedad de la madre. Además, cuenta que intentó suscribir un contrato formal de alquiler en otras zonas del distrito pero que los altos costos y las barreras y requisitos de entrada le impidieron acceder al mercado formal de alquileres, teniendo que volcarse a un alquiler en un barrio informal, aun teniendo él y su mujer, empleo en blanco. Tanto en este caso como en otro caso entrevistado en el barrio Esperanza, el alquiler informal fue la forma que encontraron los hogares para independizarse de la vivienda que habitaban anteriormente con su familia materna y/o paterna, logrando garantizar la tenencia de una vivienda para su hogar, independiente de la vivienda familiar anterior. Además, en la mayoría de los casos entrevistados, si bien existían redes sociales que determinaron la elección del barrio, el alquiler fue la modalidad de tenencia que les permitió ingresar al barrio, y la cohabitación con familiares funcionó como una modalidad temporal hasta la concreción de un arreglo de alquiler, en línea con lo expuesto por Cravino (2008) que plantea que *“(...) el alquiler es la forma de entrada a los asentamientos, reemplazando en muchos casos la forma tradicional de ingreso que era el allegamiento en la casa de parientes o paisanos. Si éste existe, postulamos que implica, en términos generales, un tiempo corto. Es decir, los recién llegados apenas consiguen un ingreso se mudan a un cuarto en alquiler dentro de los asentamientos informales.”*

Una cuestión interesante surge al analizar las trayectorias habitacionales y las realidades particulares de cada hogar inquilino y como se volcaron hacia el submercado

de alquiler en barrios informales; si bien todos manifiestan tener seguridad en la tenencia, también casi todos los entrevistados manifiestan haber tenido que volcarse a esta modalidad de alquiler debido a las imposibilidades de acceder a otro tipo de tenencia, en algunos casos de alquiler formal y en otros casos de vivienda propia (formal e informal). Es interesante observar cómo los hogares que alquilan en el marco de la informalidad plantean, en casi todos los casos, haber intentado adquirir su vivienda propia o suscribir un contrato de alquiler formal. Además dos de los hogares entrevistados cuentan cómo tuvieron que volcarse al mercado informal debido a los altos costos del alquiler formal que tenían antes de su actual situación de tenencia de vivienda. Las entrevistas confirman que, tal como lo expone la literatura especializada, las conexiones con familiares, amigos y conocidos juegan un rol clave en la selección y acceso a la vivienda, especialmente en el marco de un mercado inmobiliario formal que impone barreras económicas y contractuales difíciles de sortear para sectores populares. Este fenómeno no solo reafirma la importancia de las relaciones sociales para la resolución de necesidades habitacionales, sino que también revela que el alquiler informal, más que una elección, es una estrategia de subsistencia adoptada ante la imposibilidad de acceder a opciones de alquiler formal o propiedad. La mayoría de los entrevistados intentó ingresar al mercado formal, pero las exigencias económicas y los altos costos los llevaron a optar por soluciones habitacionales precarias. Esto pone de relieve la profunda desigualdad estructural que enfrenta este sector de la población, donde el alquiler informal, aunque brinda cierta seguridad de tenencia, no es suficiente para garantizar una solución habitacional estable y adecuada en el largo plazo. En este sentido, se demuestra que aquellos hogares que terminan siendo inquilinos en el sub mercado de alquiler informal, han desarrollado trayectorias habitacionales descendentes, hacia condiciones de vivienda más informales. Además, se observa cómo el alquiler informal se ha consolidado como la modalidad principal de acceso a la vivienda en los barrios populares, reemplazando en muchos casos las formas tradicionales de cohabitación familiar. No obstante, esta situación refuerza la fragilidad del acceso a la vivienda en contextos de exclusión socioeconómica, donde la independencia habitacional se alcanza mediante soluciones transitorias y marcadas por la informalidad.

Respecto de los aspectos valorados del barrio en el que viven, se puede apreciar, además de las redes sociales, una valoración de la localización del barrio respecto de los puestos laborales y ocupaciones de los hogares inquilinos. Por ejemplo, en el caso del barrio Esperanza, una de las entrevistadas manifiesta que el barrio le queda cómodo en

cuanto está próximo a su lugar de trabajo y también al lugar de trabajo de su marido. Esta cuestión de la valorización de la localización de la vivienda también se revela en el caso entrevistado en el barrio Capitán Bermúdez. En este sentido, García Cristóbal A., Moreno Jaime F., Galindo Chillce J.L (2022) dicen, en referencia al submercado de alquiler informal, que “(...) *la localización de estas viviendas guarda relación con una geografía de oportunidades*”, cuestión que se verifica a partir de los testimonios recogidos en las entrevistas. El caso entrevistado del barrio Hugo del Carril, manifiesta que se mudó de Tucumán -lugar de origen- a Buenos Aires en búsqueda de oportunidades de estudio y trabajo. Sobre esto, Parias (2008) expresa que uno de los componentes de la racionalidad estratégica que toman las familias al elegir el alquiler de viviendas en barrios informales frente a otras posibilidades de tenencia, es que los barrios consolidados están mejor ubicados que los de la periferia, que son los que generalmente presentan mayores oportunidades de alquileres. La entrevistada en el barrio Hugo del Carril, cuenta que tuvo que mudarse de la anterior vivienda que también alquilaba, debido a los altos costos. En este caso, la entrevistada manifiesta que tuvo más de cuatro mudanzas debido a la variabilidad de los costos del alquiler y que originalmente tuvo que mudarse de su anterior hogar por la separación de su ex marido, con el que tiene una relación conflictiva respecto de la manutención de su hija en común, que recayó exclusivamente sobre ella, la madre. De esta manera, y en línea con lo expresado por algunos de los casos entrevistados, como bien marca Di Virgilio, M. (2007), la decisión de cambios y reorganizaciones en los arreglos residenciales, en algunos casos “(...) *se vincula con una etapa particular del ciclo de vida familiar: el matrimonio y/o unión. En efecto, para muchos de los entrevistados el momento de formar una pareja conlleva la búsqueda de una nueva vivienda distinta de la de sus padres o de la que vivían con anterioridad. Asimismo, las separaciones también juegan un rol importante en las decisiones de movilidad residencial*”. La cuestión de la etapa particular del ciclo de vida familiar, el matrimonio o la separación, es una cuestión de gran relevancia a la hora de pensar las estrategias habitacionales por parte de los hogares. Así, la mayoría de los entrevistados manifiesta haberse volcado al alquiler en barrios informales como forma de independización del hogar paterno/materno y/o debido a la separación de una pareja que obligó a realizar una mudanza. Además, la flexibilidad en los acuerdos informales también permite a los inquilinos negociar el mantenimiento y adecuación de las viviendas, tal como se observa en los casos de los barrios Esperanza y Hugo del Carril. En Esperanza, los acuerdos de palabra permiten que los inquilinos adapten las viviendas a sus necesidades a cambio de

descuentos en el alquiler, mientras que en Hugo del Carril, el propietario asume ciertos arreglos a cambio de un compromiso más formal. Esta flexibilidad es un factor positivo para los inquilinos, ya que reduce los costos de mantenimiento de la vivienda y aumenta su control sobre las condiciones habitacionales. El análisis de los aspectos valorados por los inquilinos de viviendas en barrios informales pone de relieve la importancia no solo de las redes sociales, sino también de la localización estratégica de los barrios respecto a las oportunidades laborales y educativas. Tal como se observa en las entrevistas, los inquilinos priorizan vivir en zonas que les faciliten el acceso a sus trabajos y que se encuentren bien conectadas a la oferta de empleo, lo que coincide con lo que la literatura académica describe como una "geografía de oportunidades". Esto refuerza la idea de que la ubicación de los barrios informales, en muchos casos, ofrece ventajas competitivas en términos de accesibilidad frente a otras opciones habitacionales en la periferia.

Otro aspecto significativo que emerge del análisis es la influencia de las etapas del ciclo de vida familiar en las trayectorias residenciales. Tanto la formación de nuevas parejas como las separaciones maritales juegan un rol clave en las decisiones de movilidad habitacional. Este patrón, identificado en varios de los casos entrevistados, destaca la flexibilidad que ofrece el submercado de alquiler informal, permitiendo a los hogares adaptarse rápidamente a los cambios en su estructura familiar y necesidades residenciales. Además, la flexibilidad en los acuerdos de alquiler informal se manifiesta como un aspecto positivo para los inquilinos, ya que permite renegociar condiciones de mantenimiento y adecuación de la vivienda. Este tipo de arreglos informales, observados en barrios como Esperanza y Hugo del Carril, permiten a los inquilinos mejorar sus condiciones habitacionales de forma más económica y con mayor control sobre sus viviendas. De todos modos, ninguno de los entrevistados ha experimentado, hasta el momento, dificultades económicas lo suficientemente graves como para comprometer el pago del alquiler. Este factor es central, ya que, en ausencia de mecanismos legales de protección, la seguridad en la tenencia podría debilitarse ante la imposibilidad de cumplir con las obligaciones de pago. En consecuencia, la percepción de estabilidad habitacional que se desprende de las entrevistas refleja un estado de situación actual, pero no garantiza su sostenibilidad en el tiempo. La ausencia de marcos jurídicos formales coloca a los inquilinos en una posición de vulnerabilidad frente a eventuales crisis económicas, dado que no existen herramientas legales que aseguren su permanencia en la vivienda en escenarios de mayor inestabilidad financiera.

### **c. La informalidad y su impacto las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos**

Si bien todos los entrevistados manifiestan tener seguridad en la permanencia de la vivienda alquilada, al preguntar hace cuanto que alquilan la vivienda actual, se observa que todos alquilan la vivienda hace menos de 3 años. Uno de los casos entrevistados del barrio Esperanza cuenta que está alquilando la vivienda hace 3 semanas, en Hugo del Carril la entrevistada manifiesta que alquila la vivienda desde hace 5 meses, y el entrevistado del barrio Capitán Bermúdez se encuentra alquilando la vivienda hace menos de un año. En este sentido, si bien existe una percepción de seguridad en la tenencia de la vivienda y de estabilidad respecto de sus situaciones habitacionales, las trayectorias habitacionales de los hogares entrevistados muestran que han tenido que mudarse varias veces y en casi todos los casos debido a la imposibilidad de afrontar los aumentos de los alquileres que tenían anteriormente. Este punto es bien reflejado por Di Virgilio, M. (2007): *“La condición de inquilino es la que sin dudas introduce una mayor inestabilidad habitacional en cualquier trayectoria, fundamentalmente por la finalización o rescisión de los contratos de alquiler o incluso por la falta del mismo.”* Por otro lado, a partir de las entrevistas realizadas podemos ver que el submercado de alquiler informal también funciona como forma para la independización de los hogares respecto de su familia materna y/o paterna.

La percepción de seguridad en la tenencia y la movilidad de los hogares entrevistados reflejan tanto las adaptaciones a las limitaciones del mercado formal como la inseguridad estructural del submercado informal de alquiler. Los inquilinos encuentran en los lazos comunitarios y acuerdos de palabra un sustituto del contrato formal, mientras que los propietarios implementan mecanismos para reducir sus propios riesgos. Esta dualidad revela la complejidad de la informalidad urbana como un espacio de vulnerabilidades compartidas y de adaptación mutua entre inquilinos y propietarios, donde ambos operan en una "economía de confianza" que, aunque funcional, está constantemente expuesta a factores externos que pueden desestabilizar esta seguridad percibida.

A partir del análisis de las entrevistas realizadas en los barrios Esperanza, Hugo del Carril y Capitán Bermúdez, se puede identificar una variedad de estrategias habitacionales adoptadas por los hogares inquilinos en el submercado de alquiler informal. Estas estrategias se enmarcan en las características propias de la informalidad

urbana, donde la seguridad en la tenencia, la flexibilidad de los acuerdos y la importancia de las redes sociales juegan un rol fundamental, en sintonía con estudios previos sobre los submercados informales de alquiler. Las diversas configuraciones del hábitat popular urbano y los distintos tipos de viviendas que ocupan los diferentes grupos sociales en la ciudad impactan significativamente en la vida de sus habitantes. La selección de una vivienda y de un barrio está influenciada por una amplia variedad de factores. Las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos en barrios informales revelan marcadas diferencias según la historia, identidad y estructura social de cada hogar y de cada barrio. Las decisiones estratégicas respecto de la localización, la modalidad de la tenencia y el tipo de vivienda se estructuran a partir de diversas variables y factores que están estrechamente ligados con la historia de cada hogar. No obstante, se puede intentar descubrir algunos aspectos comunes a la diversidad de historias de vida de los hogares inquilinos en los barrios informales. La capacidad que tienen los hogares inquilinos para proyectar la posibilidad de acceder a una vivienda propia depende no solo del historial y la identidad de cada hogar sino que también se entrelaza con la historia, la identidad y la génesis y el desarrollo de los barrios donde habitan. En el caso del Barrio Esperanza, el barrio con mayor vulnerabilidad habitacional entre los estudiados, los hogares entrevistados manifestaron una notable capacidad para avanzar en proyectos de vivienda propia. Algunos de los hogares entrevistados manifestaron estar en proceso de construcción de su vivienda propia, mientras que otros manifiestan posible la compra de la vivienda que alquilan actualmente, a partir de tener acceso a préstamos facilitados por el empleador de una de las personas convivientes, lo que les permite proyectar la compra de la vivienda. Este desarrollo parece estar vinculado a los fuertes lazos comunitarios del barrio y a una identidad compartida en torno a la autogestión y la solidaridad vecinal, que han facilitado redes de apoyo para la construcción de la vivienda. Esta aspiración y percepción de posibilidad de acceso a la vivienda propia parece estar más presente en el barrio Esperanza que en los demás barrios estudiados. En contraste con lo expuesto en el barrio Esperanza, en los barrios Hugo del Carril y Capitán Bermúdez, los inquilinos expresaron una visión pesimista sobre la posibilidad de acceder a una casa propia. Aunque algunos cuentan con empleos formales, como en el caso de los inquilinos del barrio Bermúdez, en el que el jefe de hogar y su pareja cuentan con trabajo en blanco, el acceso al mercado crediticio sigue siendo esquivo, y los entrevistados ven inviable la opción de adquirir un lote para construir su vivienda. En el caso del hogar entrevistado del barrio Hugo del Carril, se replica esta percepción de imposibilidad de acceder a una vivienda

propia, y la entrevistada manifiesta que hoy en día son los comerciantes y los dueños de negocios los que son capaces de contar con el capital necesario para la compra de una vivienda propia.

La situación de informalidad en el submercado de alquiler tiene un impacto directo en las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos, quienes, a pesar de percibir seguridad en la tenencia, enfrentan una inestabilidad estructural. Esto se refleja en el hecho de que la mayoría de los entrevistados alquilan sus viviendas por períodos cortos, de menos de tres años, lo que indica una movilidad constante y forzada debido a los aumentos en los alquileres. Tal como señala Di Virgilio (2007), la condición de inquilino en contextos informales introduce una mayor inestabilidad habitacional, agravada por la ausencia de contratos formales y la flexibilidad que caracteriza estos acuerdos. Aunque los inquilinos perciben seguridad en sus viviendas actuales, sus historias de mudanzas reiteradas muestran la fragilidad del submercado informal. Las entrevistas también revelan que la informalidad permite cierta flexibilidad, que se convierte en una herramienta para enfrentar esta inestabilidad. La posibilidad de acordar términos de palabra con los propietarios, en lugar de tener contratos formales, permite a los inquilinos adaptarse mejor a sus necesidades y negociar cuestiones como el mantenimiento de las viviendas o los ajustes de alquiler. Sin embargo, esta flexibilidad también es precaria, ya que depende de las relaciones interpersonales y carece de la protección que ofrecen los contratos legales en el mercado formal. En términos de las trayectorias residenciales, la informalidad también juega un rol importante en la independencia habitacional. Para muchos hogares, alquilar en barrios informales representa una forma de independizarse del hogar paterno o de reorganizar su situación tras una separación, facilitado por la accesibilidad económica que ofrecen estos barrios. Aun así, esta flexibilidad está acompañada de vulnerabilidades compartidas, donde tanto propietarios como inquilinos se enfrentan a riesgos constantes derivados de la falta de formalización y estabilidad en los acuerdos. Un elemento adicional destacado es que la capacidad de los hogares para proyectar la posibilidad de acceder a una vivienda propia varía significativamente entre los barrios estudiados. En el Barrio Esperanza, donde prevalecen fuertes lazos comunitarios y una identidad colectiva en torno a la autogestión, algunos hogares muestran una mayor capacidad para avanzar en proyectos de vivienda propia, ya sea a través de préstamos facilitados por empleadores o por redes de apoyo vecinal. Sin embargo, en los barrios Hugo del Carril y Capitán Bermúdez, los entrevistados manifestaron una visión más pesimista, ya que, a pesar de contar con

empleos formales en algunos casos, el acceso al crédito y la adquisición de una vivienda propia se perciben como objetivos inalcanzables. En resumen, la informalidad en el mercado de alquiler impacta en las estrategias habitacionales de los hogares al proporcionar flexibilidad y accesibilidad, pero también genera inestabilidad y precariedad, limitando sus perspectivas a largo plazo, especialmente en lo referente a la posibilidad de acceder a una vivienda propia.

La informalidad impacta de manera compleja y multifacética en las estrategias habitacionales de los hogares inquilinos en barrios informales, configurando un entramado de adaptaciones que refleja tanto la resiliencia de las familias como las limitaciones estructurales a las que se enfrentan. La ausencia de un marco legal sólido y la prevalencia de acuerdos verbales en lugar de contratos formales generan un espacio de incertidumbre que obliga a los inquilinos a desarrollar estrategias de corto plazo. Aunque muchos manifiestan seguridad respecto a su permanencia en la vivienda, la realidad es que las mudanzas frecuentes debido a la incapacidad de sostener los aumentos de alquiler, o por conflictos personales como separaciones, son un patrón común. Estas mudanzas no solo afectan la estabilidad emocional y financiera de los hogares, sino que también limitan su capacidad de construir proyectos de vida a largo plazo, lo que refuerza una movilidad habitacional constante y forzada. Por otro lado, la flexibilidad que ofrece la informalidad, como la posibilidad de negociar el mantenimiento de las viviendas o adaptar los espacios a las necesidades del hogar, puede ser vista como una ventaja a corto plazo, pero no ofrece las garantías que las familias necesitan para proyectarse hacia el futuro. La falta de acceso al crédito y la inhabilidad de formalizar acuerdos también impiden la adquisición de vivienda propia, lo que acentúa la dependencia de estos hogares al submercado de alquiler informal. Esta falta de previsibilidad perpetúa una suerte de ciclo de vulnerabilidad, donde las familias, aunque logran sostener acuerdos habitacionales que se ajustan a sus necesidades inmediatas, carecen de las herramientas y recursos necesarios para mejorar sus condiciones de vida de forma significativa y estable. Además, la elección de estos barrios no es arbitraria, sino que está determinada por factores como la proximidad a los lugares de trabajo y la pertenencia a redes sociales que facilitan la inserción en el submercado informal. Estos elementos, lejos de ser insignificantes, revelan cómo las estrategias habitacionales en la informalidad están moldeadas por la necesidad de equilibrar la accesibilidad laboral y el mantenimiento de vínculos sociales que actúan como redes de apoyo. Este "ajuste" en la elección de vivienda y barrio es, en muchos casos, una estrategia de supervivencia frente a un mercado formal que se muestra

inaccesible para estas familias. Finalmente, las trayectorias residenciales de los hogares inquilinos en barrios informales reflejan cómo la informalidad actúa como un espacio intermedio de permanencia y vulnerabilidad, donde las estrategias habitacionales están profundamente marcadas por la incapacidad de acceder a derechos plenos. La posibilidad de movilidad social a través de la mejora habitacional, como el acceso a la vivienda propia, es una aspiración presente pero frecuentemente inalcanzable, salvo en contados casos donde los lazos comunitarios y las oportunidades laborales permiten vislumbrar un cambio. Así, la informalidad no solo configura el acceso y la permanencia en la vivienda, sino también los límites de la proyección y las oportunidades de desarrollo de las familias inquilinas.

#### **4. Conclusiones y recomendaciones**

Los hallazgos de esta investigación sobre el submercado de alquileres en barrios informales revelan que, a pesar de las condiciones de tenencia sin respaldo legal y la diversidad de modalidades de alquiler, existe una percepción de estabilidad y seguridad habitacional en las familias inquilinas entrevistadas. Este hallazgo pone en cuestión algunas suposiciones iniciales sobre la relación entre seguridad en la tenencia y la formalidad de los acuerdos de alquiler, y sugiere que los lazos de confianza y las redes comunitarias desempeñan un rol fundamental en la estabilidad percibida por las familias. Esta conclusión se construye a partir de entrevistas realizadas en tres barrios informales diferentes, cada uno con contextos y características distintas, pero todos unidos por la ausencia de titularidad formal de las propiedades. A continuación, se profundiza en los hallazgos específicos por cada uno de los aspectos investigados.

Uno de los hallazgos más sobresalientes es la percepción de seguridad en la tenencia a pesar de la falta de respaldo formal. En barrios como Capitán Bermúdez y Barrio Esperanza, se observa que las familias perciben su situación de tenencia como estable, a pesar de que sus acuerdos de alquiler son verbales y no están formalizados a través de contratos escritos. La seguridad en la tenencia, en estos casos, está respaldada por redes sociales y acuerdos de palabra basados en la confianza entre arrendatarios y arrendadores, quienes en muchos casos son conocidos o tienen vínculos de amistad o familiares. Estos lazos generan una percepción de seguridad que reduce la percepción de vulnerabilidad habitacional, aún en ausencia de mecanismos formales. Este hallazgo desafía la idea de que la tenencia formal es la única forma de garantizar la estabilidad habitacional. En lugar de la documentación formal, la confianza y las relaciones

personales parecen actuar como elementos estabilizadores, lo cual es relevante para el análisis de políticas de vivienda. Si bien la formalización de la propiedad sigue siendo importante para brindar seguridad a largo plazo y acceso a otros derechos, los resultados indican que la formalidad no es siempre la única vía para lograr una percepción de estabilidad en el corto y mediano plazo. Esto sugiere que las políticas de regularización dominial podrían beneficiarse de incorporar un enfoque que valore las dinámicas sociales de cada comunidad. De esta manera, en la investigación se revela la importancia de las redes sociales como un mecanismo de estabilización no solo en la percepción de seguridad en la tenencia, sino también en la resolución de conflictos y la negociación de condiciones de vivienda. Las familias confían en las relaciones comunitarias no solo para mantenerse en sus hogares, sino también para gestionar mejoras en sus viviendas. Sin embargo, esta confianza no reemplaza las necesidades de acceso a servicios formales y a condiciones de habitabilidad más dignas. En muchos casos, los inquilinos confían en sus vínculos comunitarios para asegurar su permanencia en las viviendas, negociar rentas justas, e incluso realizar mejoras en sus hogares sin la intervención de contratos formales o mecanismos legales. Esta confianza, basada en relaciones personales y lazos de reciprocidad, actúa como una red de seguridad en un contexto donde la formalidad jurídica es inaccesible. Sin embargo, aunque estas redes ofrecen una forma de protección, no sustituyen la necesidad de políticas habitacionales que aborden las carencias estructurales del submercado informal de alquiler, sobre todo para atender la cuestión de la inseguridad habitacional en situaciones de emergencia económica y/o imposibilidad del pago del alquiler. Las políticas de vivienda deben reconocer la importancia de estas dinámicas sociales, pero también proporcionar soluciones que ofrezcan mayor seguridad jurídica y acceso a servicios formales, complementando las redes de confianza con estructuras legales que refuercen la estabilidad a largo plazo, ya que en casos de imposibilidad de pago por parte de los hogares inquilinos, la seguridad en la tenencia se revela más frágil y está librada a la capacidad de negociación y la voluntad y disposición del propietario. La necesidad de un marco legal que regule las situaciones de alquiler en barrios informales sigue siendo necesaria, sobre todo en contextos de emergencia económica de los hogares inquilinos, a pesar de que las familias desarrollan estrategias para tener seguridad en la tenencia a partir de los lazos y redes comunitarias.

En cuanto a las trayectorias habitacionales, la investigación muestra que las familias que alquilan en barrios informales han experimentado múltiples desplazamientos y cambios de residencia a lo largo de sus vidas. En su mayoría, estas familias han pasado

por diversas formas de tenencia informal antes de llegar a su situación actual. Por ejemplo, en el barrio Hugo del Carril, muchas de las familias compraron las tierras de forma colectiva a través de una asociación y luego las ocuparon sin que se completara el proceso de subdivisión y traslación del dominio. La falta de una trayectoria de tenencia formal no ha impedido a estas familias asentarse y desarrollar arraigo en sus comunidades. Estas trayectorias no solo reflejan la falta de opciones de vivienda formal accesible, sino también una notable capacidad de resiliencia y adaptación por parte de las familias. La autoconstrucción y la búsqueda de soluciones habitacionales alternativas son estrategias comunes que las familias han empleado para establecerse, demostrando cómo los habitantes de barrios informales encuentran modos de satisfacer sus necesidades de vivienda frente a la falta de oferta formal. En este sentido, las trayectorias habitacionales destacan la importancia de políticas públicas que atiendan esta realidad, brindando apoyo a los procesos de autoconstrucción y facilitando el acceso a recursos que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad. Además, la investigación muestra que la informalidad de este submercado de alquiler impacta significativamente en las estrategias habitacionales. Al no existir contratos formales, los hogares inquilinos enfrentan la posibilidad de aumentos inesperados de alquiler o desalojos informales, lo que obliga a las familias a diseñar estrategias de corto plazo para asegurar su permanencia. Esto refuerza una movilidad habitacional constante que, lejos de ser una libre elección, es una necesidad derivada de la falta de estabilidad jurídica. Las mudanzas no solo afectan la estabilidad emocional y financiera de los hogares, sino que también limitan su capacidad de construir un proyecto de vida a largo plazo.

Respecto a las expectativas residenciales, el análisis muestra que las familias inquilinas en barrios informales valoran la estabilidad y el arraigo en sus comunidades, a pesar de las limitaciones de infraestructura y servicios. Las entrevistas reflejan que las familias esperan poder mejorar sus condiciones habitacionales y, eventualmente, acceder a la titularidad de las propiedades, aunque muchas de ellas no ven la falta de un título formal como un obstáculo inmediato para su permanencia. Sin embargo, existe una aspiración común a una mayor seguridad jurídica y a mejoras en la infraestructura básica de los barrios, como el acceso a servicios de agua potable, electricidad, y recolección de residuos. Este hallazgo subraya que la regularización dominial no es solo una cuestión legal, sino también un factor que incide en las expectativas de bienestar y calidad de vida de las familias. Al mismo tiempo, las estrategias de las familias muestran una clara disposición a permanecer en sus barrios y a contribuir al desarrollo de sus comunidades.

Para los hogares inquilinos en barrios informales, la integración urbana y las mejoras en los servicios básicos se perciben como necesidades prioritarias, sobre todo para fortalecer el sentido de pertenencia y garantizar una mejor calidad de vida para sus futuras generaciones.

La autoconstrucción y las soluciones habitacionales alternativas, observadas en muchos barrios informales, no solo son una muestra de la capacidad de adaptación y resiliencia de las familias, sino que también revelan las profundas limitaciones y barreras de acceso al mercado formal de la vivienda. La ausencia de acceso a créditos hipotecarios, recursos financieros formales y políticas públicas que faciliten la adquisición de propiedades fuerzan a estas familias a recurrir a prácticas informales. En este contexto, la autoconstrucción emerge como una estrategia fundamental, aunque no exenta de riesgos. Si bien permite a las familias satisfacer sus necesidades habitacionales de manera inmediata, a menudo implica vivir en condiciones precarias, con viviendas que carecen de calidad estructural o servicios esenciales. Esta precariedad no solo compromete la salud y seguridad de los hogares, sino que también perpetúa su exclusión del mercado formal de vivienda. Además, aunque la autoconstrucción genera un sentido de autonomía y propiedad, sigue siendo una estrategia insuficiente para garantizar la estabilidad a largo plazo, debido a la falta de respaldo jurídico y el acceso limitado a servicios urbanos. De este modo, las políticas públicas deben enfocarse en apoyar estas estrategias informales con recursos, asesoramiento técnico y acceso a materiales, para que las familias puedan mejorar sus viviendas de manera segura y sostenible. La existencia y persistencia del submercado informal de alquileres en barrios populares es un reflejo de las desigualdades estructurales más profundas que atraviesan el acceso a la vivienda en Argentina. Las familias que habitan estos barrios no solo están excluidas del mercado formal de alquileres por razones económicas, sino también debido a la insuficiencia de políticas habitacionales que ofrezcan soluciones adecuadas para los sectores más vulnerables. Este submercado informal actúa como un espacio alternativo, pero lleno de limitaciones, donde las familias se ven obligadas a aceptar condiciones precarias de tenencia debido a la falta de opciones formales. Esta situación perpetúa una doble exclusión: por un lado, las familias no pueden acceder a la vivienda formal, y por otro, su estatus informal las margina del acceso a otros derechos y beneficios, como servicios urbanos y programas de financiamiento. Para abordar esta desigualdad estructural, las políticas de vivienda deben ir más allá de la regularización dominial y crear mecanismos que aseguren que todos los sectores de la sociedad puedan acceder a viviendas dignas en el mercado formal.

Esto incluye la implementación de políticas de inclusión financiera, acceso a créditos hipotecarios y programas de subsidios que faciliten el tránsito desde el submercado informal al formal.

Los resultados de este estudio sugieren varias direcciones para mejorar las políticas públicas de vivienda. Primero, es necesario que las políticas de regularización dominial no se limiten a la formalización jurídica de la propiedad, sino que también reconozcan y fortalezcan los vínculos sociales y los sistemas de apoyo comunitario que actualmente sostienen la percepción de estabilidad en la tenencia. La promoción de programas de seguridad habitacional integrada podría incluir, además de la regularización, el fortalecimiento de redes comunitarias, la capacitación en autogestión, y el acceso a financiamiento para mejoras habitacionales. Además, los hallazgos muestran que la autoconstrucción es una estrategia central en la vida de muchas familias en barrios informales. Las políticas públicas podrían enfocarse en apoyar la autoconstrucción mediante programas que faciliten el acceso a materiales de construcción, asesoramiento técnico y financiamiento. Este tipo de intervención no solo reduciría la presión sobre la oferta de vivienda formal, sino que también aumentaría la calidad de vida de los habitantes al mejorar las condiciones físicas de sus viviendas. En este sentido, es especialmente relevante tener en cuenta la alta informalidad que existe en el mercado laboral, y como se puede tener en cuenta esto en el diseño de la política pública de financiamiento de la autoconstrucción. Si bien las familias generalmente tienen capacidad de pagar cuotas para construir o mejorar las viviendas, la alta informalidad del mercado laboral argentino genera dificultades para el diseño de las políticas públicas de financiamiento de la autoconstrucción y las mejoras habitacionales. Resulta relevante tener en cuenta, a la hora del diseño de este tipo de políticas públicas, la relación que existe entre la informalidad laboral y la informalidad habitacional, en cuanto puede generar dificultades para precisar los montos de cuotas a pagar por parte de los hogares beneficiarios. Asimismo, es fundamental avanzar en políticas de infraestructura básica en barrios informales. Las entrevistas revelaron que las expectativas de los hogares se centran en mejoras de servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento. Esto indica que la integración urbana de los barrios informales debe ser priorizada y abordada de manera integral, asegurando que las familias no solo tengan estabilidad en la tenencia, sino también acceso a condiciones de habitabilidad dignas. A partir de los hallazgos, surgen nuevas preguntas e ideas de investigación que podrían profundizar el conocimiento sobre la vivienda en contextos informales:

- Exploración de estrategias comunitarias de tenencia: Sería útil investigar las distintas estrategias comunitarias que contribuyen a la estabilidad habitacional en ausencia de tenencia formal. Este enfoque podría revelar prácticas de gestión de la tierra y vivienda impulsadas desde las propias comunidades y podría aportar información valiosa para diseñar intervenciones habitacionales que respeten estas prácticas.
- Comparación entre diferentes modelos de tenencia informal: Profundizar en estudios comparativos entre distintos tipos de tenencia informal, como la ocupación sin título, el alquiler de palabra y los acuerdos de compra-venta no registrados, podría ayudar a identificar patrones de estabilidad y vulnerabilidad. Este análisis contribuiría a mejorar la capacidad de las políticas públicas para abordar las múltiples formas de tenencia en barrios informales y adaptarse a sus particularidades.
- El rol de la autoconstrucción en la urbanización informal: La autoconstrucción como método de resolución habitacional en contextos de escasez de oferta de vivienda formal merece una investigación detallada. Analizar cómo la autoconstrucción impacta en la percepción de propiedad y arraigo, y en qué medida contribuye al desarrollo urbano, permitiría a los formuladores de políticas evaluar cómo fomentar esta práctica de manera segura y sostenible.
- Impacto de las redes sociales en la estabilidad habitacional: Investigar cómo las redes sociales y la confianza entre arrendatarios y arrendadores influyen en la percepción de estabilidad en los acuerdos de tenencia en barrios informales podría abrir nuevas vías para la formulación de políticas que reconozcan y fortalezcan estas redes como parte de la infraestructura social de los barrios populares.

Los resultados de esta investigación revelan una complejidad en la experiencia habitacional de los hogares en barrios informales que no siempre es considerada en la formulación de políticas. Las familias han desarrollado prácticas y estrategias que les permiten construir una percepción de estabilidad en sus hogares, aun cuando sus condiciones de tenencia no se ajustan a los marcos jurídicos tradicionales. Esta situación invita a replantear las políticas habitacionales, promoviendo enfoques que integren las dinámicas sociales y las realidades locales. Para avanzar en el acceso a una vivienda segura y adecuada, es fundamental que las políticas de vivienda consideren no solo la formalización dominial, sino también los factores sociales y comunitarios que contribuyen a la estabilidad percibida. Los vínculos de confianza, las estrategias de

autoconstrucción y la demanda de mejoras en infraestructura básica constituyen el núcleo de las necesidades de los habitantes de barrios informales. Atender estas áreas no solo mejoraría la calidad de vida de estos hogares, sino que también permitiría construir ciudades más inclusivas y equilibradas. Por lo tanto, la investigación sugiere que el futuro de las políticas de vivienda debe considerar un enfoque multidimensional que no solo responda a la formalización legal, sino que también promueva el fortalecimiento de las redes comunitarias y el acceso a recursos que permitan a las familias mejorar sus condiciones habitacionales de manera sostenible y equitativa.