

Universidad Torcuato Di Tella

TRABAJO DE TESIS PARA LA MAESTRÍA EN ECONOMÍA URBANA

AUTOR: MATÍAS WEIBEL

“Efectos de los programas de regularización dominial en los precios y actores involucrados en el mercado del suelo informal y en el arraigo de sus habitantes. El caso del Área El Tala, San Francisco Solano, Quilmes, Área Metropolitana de Buenos Aires”

DIRECTOR: PROFESOR RICARDO PASQUINI

Índice

Introducción	3
Presentación del tema de investigación:	6
Antecedentes de investigación:	7
a. Antecedentes en áreas rurales	7
b. Antecedentes en áreas urbanas	10
Marco teórico	15
Objetivo General:	17
Objetivos Específicos:	17
El caso de estudio:	18
Historia de la ocupación desde la perspectiva de las organizaciones barriales.....	20
Diseño de Evaluación: utilización de Variables Instrumentales (VI)	22
Modelo Econométrico a Estimar	24
Análisis de los datos.....	26
1. Frecuencias de las principales variables de la base	27
1.1 Titulación de las parcelas	27
1.2 Ofrecimiento de titulación de parcelas.....	27
1.3 Tipologías de acceso al lote y/o vivienda.....	28
1.4 Hogares	28
1.5 Viviendas	29
1.6 Parcelas	31
1.7 Características de las compras del lote y/o vivienda.....	32
1.8 El mercado del alquiler en San Francisco Solano.....	33
1.9 Venta de la vivienda	34
2. Modalidad de acceso al lote, análisis por barrio y según titulación	37
2.1 Características de los hogares según la modalidad del acceso a la parcela. ..	37
2.2 Características de los hogares según los barrios.....	38
2.3 Distribución de diferentes variables en relación a la titulación de la parcela.	45
2.4 Conclusiones preliminares por barrio	50
2.5 Conclusiones preliminares por titulación.....	51
3. Variables de la base de parcelas (454 casos)	52
4. Tests y Análisis econométrico	54
4.1. Test de Diferencia de medias: entre parcelas ofrecidas y no ofrecidas	54
4.2. Regresiones	55
5. Discusión	59
5.1 Resultados en comparación con estudios antecedentes	59
5.1.1 Arraigo y Desregulación.....	59
5.1. 2 Creencias y economía de mercado.....	61
5.2 Discusión General	63
6. Conclusiones.....	65
7. Bibliografía:.....	66
Anexo 1: gráficos	69
Anexo 2: Formularios tesis de investigación	75
Instrumento para propietarios de la vivienda.....	75
Instrumento para locatarios de la vivienda.....	78
Instrumento para hogares que cambiaron de vivienda	80

Introducción

El presente trabajo de investigación indaga en los efectos que la titulación de parcelas en un asentamiento popular de la Provincia de Buenos Aires tiene en: los precios inmobiliarios, los actores que potencialmente intervienen en el mercado de la vivienda y en el arraigo de los hogares que allí habitan.

Diversos estudios abordan los efectos que puede tener la titularización de parcelas en el desarrollo económico, en particular se han identificado investigaciones en el ámbito rural y en experiencias urbanas.

En el ámbito rural se ha indagado en la evolución de los derechos de propiedad y sus efectos en la inversión productiva como temas centrales en la economía política del desarrollo (Besley), en la importancia de las instituciones sociales en la determinación de incentivos para el comportamiento y el desempeño económico de agricultores bajo el supuesto de que los títulos de propiedad incentivan los mercados en desarrollo y promueven las inversiones a largo plazo (Alston, Libecap y Schneider), mientras que en el ámbito urbano se encuentran antecedentes de investigación en los efectos de la titulación en el mejoramiento de las viviendas y el modo por el cual fueron estas mejoras fueron financiadas (Field) y en el estudio de la vida cotidiana en los asentamientos entendida a partir de cuatro dimensiones: tenencia, infraestructura, calidad de la vivienda y condiciones y localización del barrio (Gulyani y Talukdar).

El funcionamiento del mercado de la vivienda sugiere preguntas de relevancia singularmente en países emergentes o en vías de desarrollo, principalmente por estar asociada a población con mayores niveles de pobreza y vulnerabilidad social. La comprensión de los mercados informales y de los derechos de propiedad, es crucial para orientar la construcción de políticas públicas y para ampliar el conocimiento de futuras investigaciones.

Los programas de regularización dominial habilitan a reflexionar acerca de los potenciales efectos que producen en el precio del suelo informal, así como por la expectativa que producen en las decisiones de los pobladores respecto de la permanencia o abandono de los lugares regularizados.

Cimentada en estas preguntas de investigación que pretenden indagar en los efectos de la regularización dominial en los precios de suelo informal, en la consolidación de la población en el lugar o por el contrario en la promoción de un proceso de gentrificación y en los agentes que participan de las transacciones inmobiliarias, se partirá de la hipótesis de que los programas de regularización dominial incrementan los valores del mercado de suelo informal, brindan incentivos a que las familias inviertan en vivienda, contribuyen a consolidar a las

familias en la parcela que habitan y promueven la presencia de actores institucionales en las potenciales transacciones de vivienda

El caso que se propone estudiar es un área de San Francisco Solano del partido de Quilmes del Gran Buenos Aires. Se trata de un área de aproximadamente 1.800 parcelas las cuales fueron ocupadas a principios de la década del 80' siendo afectados a un programa de regularización dominial iniciado a fines de la década mencionada. Este programa tiene distinto grado de avance, y ha entregado títulos de propiedad a algunos ocupantes, mientras otros aún esperan la titulación.

El área en cuestión ya ha sido objeto de estudio por parte de los autores Ernesto Schargrotsky y Sebastián Galiani quienes en las primeras etapas de su investigación identifican efectos causales significativos de la titulación en las inversiones en la vivienda, la estructura de los hogares y la educación de los niños, siendo deber de esta investigación establecer un diálogo con los hallazgos identificados apuntando a indagar en cuestiones que puedan motivar ampliaciones en la generación de conocimiento.

Gracias a la generosidad de los autores, en paralelo al relevamiento realizado por ellos en el área en el año 2007, se añadió una cédula por parte de la Asociación Gestión Urbana que consulta por las preguntas e hipótesis de investigación de esta tesis. Ambas encuestas están vinculadas por el número de parcela. De manera que las variables dependientes de la presente investigación encuentran para cada parcela información provista por los autores como ser: titulación, superficies de la parcela, metros cuadrados construidos, características de la vivienda, etc.

El relevamiento de este estudio de tesis, que es producto de las preguntas e hipótesis alternativas de investigación arriba descritas, permaneció sin analizar hasta el momento. Entre los principales hallazgos arribados se destaca la existencia de evidencia empírica de un efecto significativo entre parcelas tituladas -efecto de tratamiento promedio local o LATE- en cuanto al arraigo de los hogares y en lo referido a la potencial intervención de actores institucionales en las operaciones inmobiliarias en comparación con las parcelas no ofrecidas, no identificándose un efecto significativo en cuanto al precio de las viviendas.

Para las parcelas a las que le fue ofrecida la titulación (*intention to treat effect*) la presencia de hogares que ocuparon y construyeron es del 73.8%, la potencial intervención de actores institucionales en operaciones inmobiliarias es del 80.1% y el promedio del valor de tasación de USD 6.582,14. Para las parcelas a las que no le fue ofrecida la titulación los hogares que ocuparon y construyeron cae al 50.8%, la intervención de actores institucionales desciende al 55.4% y el valor de tasación baja a USD 6.257,61

En particular los efectos de la titulación para el año 2007 que se describen en este estudio de tesis adquieren relevancia considerando dos aspectos identificados por Schargrotsky y Galiani: en primer lugar en el estudio de 2016 "The Deregularization of Land Titles" analizan cómo, después de la intervención de la política, las transacciones intrafamiliares e interfamiliares no se formalizaron y estos eventos lentamente llevaron a tasas más bajas de propiedad legal. Refiriéndose a este proceso como "desregularización"; en segundo lugar y junto a Rafael Di Tella en el estudio de 2007 "The formation of beliefs: evidence from the allocation of land titles to squatters" en la identificación de un cambio en las creencias en la dirección de lo que se puede llamar "creencias de mercado"

Los resultados de la tesis de investigación que arrojan para 2007 efectos significativos para la titulación expresados en el arraigo por parte de hogares que ocuparon y construyeron, sirven de antecedente para el posterior proceso desregulación que reflejan los autores, adicionalmente se podría indagar en la evolución de las tasaciones en el período transcurrido entre ambos estudios.

En cuanto al fenómeno del efecto significativo de la intervención de "actores institucionales" en potenciales transacciones de las viviendas en parcelas tituladas, se corresponde con el efecto en las creencias materialistas e individualistas más afines a la economía de mercado que los autores identifican en el grupo de los tratados en años anteriores.

Presentación del tema de investigación:

El Informe Nacional de la República Argentina para la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) de septiembre de 2016¹ describe que la situación actual de la Vivienda y del Hábitat en la Argentina presenta el gran desafío de la planificación territorial equilibrada orientada a la integración, la sostenibilidad y la justicia social.

Las ciudades argentinas, caracterizadas por su baja densidad y por el crecimiento desordenado y la estructura territorial del país centralizada en el Área Metropolitana de Buenos Aires, contribuyeron con el crecimiento de la informalidad urbana y de la tenencia irregular de la tierra en la Argentina.

Este fenómeno se refleja en la existencia de 6.300² zonas en situación de vulnerabilidad en materia de hábitat a lo largo del territorio nacional que se caracterizan por la baja calidad o ausencia de espacios públicos y equipamiento comunitario, la falta de infraestructura básica, el déficit habitacional y la tenencia irregular de la propiedad. Estos espacios donde la fragmentación social toma una forma construida y territorial son en parte el resultado de la falta de planificación.

Aproximadamente, el 71% de las zonas de vulnerabilidad se localizan en los 32 principales aglomerados urbanos del país (más de 100.000 habitantes). A su vez, el 15% se aloja en urbanizaciones de entre 10.000 y 100.000 habitantes y, el 14% se encuentra en pueblos con menos de 10.000 habitantes y en áreas rurales.

Existe un amplio consenso, tanto a nivel académico como de los organismos públicos, acerca de la relevancia de avanzar en la Regularización Dominial en las zonas de mayor vulnerabilidad y en el estudio del funcionamiento del mercado inmobiliario teniendo en cuenta que es una variable indispensable para comprender los procesos de desarrollo urbano y económico. Se suele contar con mayor conocimiento sobre la dinámica de este mercado cuando se analizan las áreas formales de la ciudad, ya que la mayoría de las operaciones son registradas. Sin embargo, cuando se analizan los sectores informales la información es escasa, imprecisa y asistemática.

A principios de la década del '80 se inició la ejecución de los primeros programas de regularización destinados a transferir la tenencia de la tierra a sus ocupantes en la Argentina. En años posteriores la persistencia y aumento de la problemática, fue base para el desarrollo de programas que además de la legalización de la tierra proveyeran de infraestructura y

¹ <https://www.argentina.gob.ar/interior/habitat/agendaurbana>

² Estimaciones propias de la Secretaría de Vivienda y Hábitat para 2016 en base a Censo 2010.

servicios básicos, reconociendo la insuficiencia del abordaje jurídico para atender integralmente la situación.

Antecedentes de investigación:

Diversos trabajos abordan los efectos que puede tener la titularización de parcelas en el desarrollo económico, en particular se han identificado investigaciones en el ámbito rural y en experiencias urbanas. En el presente apartado se analizarán inicialmente los efectos de la titulación en la inversión productiva rural, para luego indagar en los hallazgos de los impactos de la titulación en la inversión en vivienda y en los hábitos de los asentamientos informales. A continuación, se describen algunos de los aspectos más relevantes con los que pretende dialogar la presente investigación.

a. Antecedentes en áreas rurales

Timothy Besley³, indaga en la evolución de los derechos de propiedad y sus efectos en la inversión como temas centrales en la economía política del desarrollo. Ghana exhibía al momento de la investigación una transición entre el sistema tradicional de derechos de propiedad (derechos comunales) y el sistema moderno de propiedad (derechos del individuo). Esta variedad de derechos que gozan los individuos en diferentes parcelas lo habilita a indagar en la pregunta de si los derechos de propiedad importan a la hora de tomar decisiones de inversión. El autor se pregunta por la relación positiva entre inversión y derechos de propiedad a través de tres argumentos: (a) seguridad en la tenencia, ¿la minimización de los riesgos de expropiación o desalojo incentivan la inversión?, (b) mercado crediticio, ¿los derechos de propiedad refuerzan la posibilidad de utilizar la tierra como un colateral y de esa manera restringir la constricción de financiamiento para la inversión? y (c) mejora del intercambio, ¿la inversión es promovida por el mejoramiento de los derechos de propiedad cuando resulta más sencillo para los individuos vender o alquilar la tierra?.

Explora bajo estos tres casos el supuesto de que la inversión aumenta cuando los derechos son mejorados: (a) seguridad de la tenencia, se entiende que si existe alguna chance de que un individuo vea expropiada su tierra, la probabilidad de que ello ocurra es una función decreciente de estos derechos, (b) mercado del crédito hipotecario, se asume que si la tierra es más fácil de hipotecar entonces el banco va a aplicar una menor tasa de interés y (c) mejoras en el intercambio, el mejoramiento de los derechos expande las posibilidades de intercambio y comercio e incentiva la inversión. La promoción de los derechos de intercambio

³ "Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana" (1995)

es modelada de manera de reducir los costos de intercambio si la tierra es tanto alquilada como vendida. Mejores derechos incrementan el valor de la tierra.

Los principales resultados identificados por la investigación son: (1) los derechos de propiedad son significativos para la inversión en árboles, una unidad extra de derechos con aprobación de linaje incrementa la probabilidad de invertir en un 2,5% en un nivel de significatividad del 5%, (2) la inversión aumenta un 28% en el rubro derechos sin aprobación cuando se adhiere una unidad extra de derechos y (3) los períodos largos de posesión refuerzan los derechos de propiedad.

Lee J. Alston, Gary D. Libecap y Robert Schneider⁴ analizan la importancia de las instituciones sociales en la determinación de incentivos para el comportamiento económico e indicadores de desempeño. Entendiendo a los derechos de propiedad como un factor institucional que podría llegar a tener efectos sobre el comportamiento económico de agricultores de áreas fronterizas de Brasil.

Bajo el supuesto de que las instituciones que otorgan títulos de propiedad incentivan los mercados en desarrollo y promueven las inversiones a largo plazo se encuentran las siguientes preguntas que guían la investigación: ¿Cómo afectan los mecanismos institucionales el otorgamiento de títulos de propiedad?, ¿Qué efectos tiene la titulación en el valor de las parcelas?, ¿Cómo el hecho de poseer un título de propiedad afecta el comportamiento económico?

Los autores realizan un micro análisis del desarrollo de las instituciones que otorgan títulos de propiedad en cuatro localizaciones del Estado de Pará indagando en las características de los ocupantes, las formas de tenencia de la tierra, la identificación de las agencias de gobierno involucradas en la Regularización Dominial, los valores de la tierra y las inversiones agrícolas a través de encuestas.

También analizan de manera macro el desarrollo de los títulos de propiedad a través del tiempo a partir de datos censales de dos zonas fronterizas: en el Estado de Paraná durante el boom agrícola entre los años 1940-1970 y en el Estado Amazónico de Pará en el período de migración a esa región de la década del 70´.

A partir del planteo de que en las áreas fronterizas la distancia al centro administrativo es una determinante principal del valor de la tierra, que los costos de transporte crecen con la distancia al centro y por tanto reducen la ganancia neta de la actividad económica, que en cierto punto el costo de transporte es lo suficientemente alto como para hacer la actividad

⁴ "The Determinants and Impact of Property Rights: Land Titles on the Brazilian Frontier" (1996)

económica no sustentable por no cubrir el retorno al capital el costo marginal del trabajador. El valor de la tierra estaría entonces dado por las posibilidades de producción de la misma y es negativamente afectado por la distancia y positivamente afectado por la calidad inherente de la tierra, las inversiones específicas y el mercado de intercambio de parcelas. Finalmente al significar un reconocimiento del Estado la titulación incrementa el valor de intercambio de la tierra en el mercado y amplía las posibilidades de potenciales oferentes.

Otro supuesto que se pondrá a prueba es que a menor costo de transporte mayor es la contribución de la titulación al valor de las parcelas y que en la medida que la misma se localice del centro hacia la frontera menor es la contribución de la titulación al valor. También se indagará si los costos privados de obtención del título de propiedad aumentan con la distancia Si es posible reducir los costos privados de obtener los títulos a través de subsidios, si los costos de la regularización dominial son menores cuando se realizan a través de los gobiernos locales que cuando se hacen con el gobierno federal y si los loteadores privados tiene más incentivos en titular rápidamente que las agencias de gobierno.

Los principales resultados son: (1) el valor de la tierra por hectárea aumenta por efecto de la titulación, (2) la distancia disminuye el valor de la tierra de manera diferenciada entre parcelas tituladas y no tituladas, (3) la contribución al valor de la tierra por parte de la titulación es mayor en el centro, (4) las agencias locales son más eficientes que las agencias nacionales para la titulación, (5) se encuentran fuertes evidencias empíricas de que los títulos formales de derecho de propiedad promueven inversiones agrícolas específicas que a su vez aumentan directamente el valor de la tierra, (6) la titulación tiene un efecto positivo en el valor de la tierra, (7) la inversión determina positivamente el valor de la tierra, (8) a mayor distancia del centro, se reduce la proporción de campesinos con título, (9) a mayor tamaño de la parcela, mayor probabilidad de titulación, (10) a mayor valor de la tierra, más presencia de titulación y (11) la titulación determina positivamente la inversión.

b. Antecedentes en áreas urbanas.

Érica Field⁵ entiende que la teoría económica predice fuertes y positivas relaciones entre los títulos de propiedad individual y los incentivos para invertir en la tierra, por lo que resulta relevante examinar empíricamente si la relación entre la inversión rural y la tenencia segura se extiende a las inversiones residenciales en áreas urbanas (análogamente al mundo rural el temor al desalojo por parte de los ocupantes de áreas urbanas implica menor retorno en inversión en vivienda e infraestructura).

Para indagar en los efectos de la titulación la autora examina los impactos de un programa nacional de regularización de la tenencia de la tierra peruano en el cual se otorgaron 1.2 millones de títulos a ocupantes urbanos en tierra pública. Los efectos incrementales de seguridad en la tenencia que provienen del otorgamiento de los títulos son estudiados a través del indicador “tasa de inversiones residenciales” antes y después de la aplicación del programa. Se trata de un experimento natural ya que la asignación de los títulos fue realizada independientemente del comportamiento de los ciudadanos.

La autora también se preguntará acerca de las renovaciones, mejoramiento de las viviendas y el modo por el cual fueron financiadas a través del crédito o del ingreso corriente de los vecinos.

Para identificar el impacto de la recepción de los títulos de propiedad en inversiones residenciales se ha puesto el foco en hogares que han recibido al programa COFOPRI entre los años 1996 y 1999. Se realizaron dos comparaciones entre grupos para calcular los estimadores de diferencias en diferencias del efecto del programa en la inversión. El primer grupo de comparación consiste en futuros beneficiarios del programa residiendo en barrios que fueron alcanzados luego del año 1999. En el segundo grupo de control el análisis de diferencias en diferencias se realiza en hogares de los mismos barrios que los del grupo tratamiento pero que no recibieron el beneficio del programa porque ya poseían el título de propiedad por intervenciones previas.

En el año 1996 el gobierno peruano realizó una serie de actos, legales, administrativos y reformas regulatorias que promovieron el otorgamiento de títulos formales de propiedad en asentamientos irregulares urbanos. Para recibir el título el único criterio de elegibilidad era que los beneficiarios tuvieran una residencia verificable en tierras públicas de forma previa al inicio del programa. Para diciembre de 2001 el 80% de los beneficiarios elegibles por el programa eran propietarios nacionalmente registrados.

⁵ “Property Rights and Investment in Urban Slums” (2005)

El análisis empírico consideró la respuesta de los hogares a los cambios en el derecho de propiedad utilizando datos cross sectional recolectados a través de una encuesta realizada en Mayo de 2000. La encuesta se realizó a 2750 hogares elegidos al azar del universo de todos los residentes posibles de recibir el programa identificado en un censo del año 1993.

Los principales resultados son: (1) los barrios alcanzados en las instancias iniciales y finales del programa revelan pocas diferencias en las características de los hogares mientras que la fracción de hogares que llevaron adelante mejoras en la vivienda en los últimos 2 años es 50% mayor en los barrios titulados, (2) existen diferencias en las características de los hogares de los barrios alcanzados por el programa desde el inicio y los no beneficiarios, las comparaciones entre el grupo tratamiento y los dos grupos control indican aproximadamente la misma diferencia en las inversiones post programa, (3) existe un cambio sustancial en la inversión total posterior a la titulación del programa, se asocia la titulación en un 68% al incremento del número de renovaciones de la vivienda, (4) la inversión en vivienda se ejecuta a partir de pequeñas renovaciones y no de grandes mejoramientos, (5) existe un efecto independiente de la tenencia segura en los incentivos a invertir la autora distingue entre mejoramientos realizados a través del crédito y por fuera de él identificando que el 60% de los hogares no reporta acceso formal al crédito en los últimos 3 años, (6) las inversiones a través del crédito ascienden a 2/3 del total de las mismas, sin embargo los cambios en las inversiones de los hogares no tomadores de crédito son prácticamente idénticas en magnitud a los primeros, (7) los hogares beneficiarios en barrios del programa desean en un 12% más el acceso al crédito y en un 8% quisieran hacer mejoras en su vivienda desde que se mudaron en relación a los hogares que residen en barrios todavía no intervenidos por el programa, (8) los hogares que recibieron el título aumentaron las solicitudes de crédito para mejoramiento de las viviendas en un 110% a partir del momento de la titulación, sin embargo mientras la demanda de créditos para mejoramiento de la vivienda se duplicó, los créditos recibidos para el mismo propósito se incrementaron sólo en un 49%.

Sumila Gulyani y Debabrata Talukdar⁶ indagan el estudio de hogares que residen en los asentamientos precarios de la ciudad de Nairobi y se plantean comprender quiénes viven allí, qué es lo que hacen y cómo viven. Para ello profundizan en diversos aspectos de los asentamientos, las condiciones de la vivienda, la calidad vida y su relación con el precio que los residentes pagan por las amenidades. Específicamente el foco está puesto en las siguientes preguntas: ¿qué tan inadecuadas y carentes de servicios urbanos son las viviendas que habitan

⁶ "Slum Real State: The Low-quality High-price Puzzle in Nairobi's Slum Rental Market and its Implication for Theory and Practice"

los residentes de los asentamientos?, ¿cuánto pagan por la vivienda y que aspectos explican las variaciones en el precio de alquiler?

Los autores desarrollan un nuevo marco conceptual en el que argumentan que la calidad de vida debe ser entendida a través de cuatro dimensiones: tenencia, infraestructura, calidad de la vivienda y condiciones y localización del barrio; estos factores interactúan entre ellos y pueden ser evaluados en una resultante final que no es más que la calidad de vida en un asentamiento dado. Este esquema considera asentamiento a aquellas localizaciones con puntajes bajos en cada una de estas dimensiones, entiéndase por la tenencia informal o ilegal de la tierra; servicios inadecuados de agua, electricidad, dragado, saneamiento, alumbrado público; viviendas construidas con materiales de baja calidad y malas condiciones y localización del barrio.

El marco conceptual desarrollado ofrece una mejor comprensión y un acercamiento multidimensional de la calidad de vida en los asentamientos, permite además, la construcción de un índice ponderado construido a partir distintos indicadores, así como captar la dinámica entre variables y en el tiempo entendiendo que los asentamientos pueden presentar distintas trayectorias y que estas pueden modificarse con el transcurso del tiempo otorgando herramientas que explican las variaciones en la calidad de vida entre los distintos asentamientos. La predicción principal del sentido común que se deriva de esta teoría y que se pondrá a prueba es que los asentamientos ofrecen alojamiento de baja calidad a bajo costo para los ciudadanos que allí residen.

Adicionalmente se analiza si calidad y precio están correlacionados, cuanto mejor es el estándar de las condiciones de vida más alto es el precio de alquiler en el mercado.

La estrategia metodológica distribuye a la población en dos grupos: pobres y no pobres, se detecta un 73% de hogares pobres y un 27% de hogares no pobres. El hogar promedio está compuesto por tres miembros. El 92% de los hogares son inquilinos y el 8% son dueños ocupantes, en promedio los hogares han vivido en su casa actual por un período de cinco años y en el mismo asentamiento por 9 años. Estos factores explican de acuerdo a los autores los serios desincentivos para invertir en vivienda.

El alquiler es el segundo gasto más importante de los hogares, el primero es la alimentación, sin embargo los hogares no pobres gastan solamente un 20% más en alquileres mientras que erogan el doble en comida que los pobres.

Los principales resultados de la investigación son: (1) el valor de los alquileres varía a lo largo de los distintos asentamientos de la ciudad como al interior de los mismos, para una mejor comprensión el estudio realiza un análisis a través de regresiones multivariadas considerando al alquiler mensual como la variable dependiente y a las cuatro dimensiones de calidad de vida

como las variables independientes, (2) las características de las viviendas explican el 32% de las variaciones en las rentas, la infraestructura un 8%, las condiciones del barrio un 10% y la tenencia un 0.5%, (3) contrariamente a la hipótesis planteada inicialmente los asentamientos de Nairobi experimentan altos valores de alquiler, que constriñen el consumo de las familias pobres de bienes vitales como alimentos y transporte, a la vez que otorgan un consumo sub estándar en servicios urbanos, calidad de la vivienda, etc.

Sebastián Galiani y Ernesto Schargrotsky⁷ parten del supuesto de que la ausencia de títulos de propiedad formales constituye una seria limitación para los pobres particularmente en el acceso a créditos hipotecarios, en la transferencia de las parcelas, en los riesgos de inversión en la vivienda y fundamentalmente en la posibilidad de otorgar seguridad a las familias considerando a la vivienda como una fuente de ahorro; los autores se preguntan cuáles son los efectos que produce la titulación o regularización dominial en un área de bajos recursos.

Los autores se permiten indagar a partir de un “experimento natural” en los efectos de la regularización dominial. A principios de los ochenta se produce en San Francisco Solano, Quilmes una toma de tierras bajo la modalidad de ocupación denominada asentamiento. En el momento de la ocupación los vecinos asesorados por sectores progresistas de la iglesia entendían que los terrenos eran propiedad del Estado, sin embargo los propietarios eran privados que poseían grandes extensiones de tierra.

Consolidada la ocupación y con el advenimiento de la democracia la Provincia de Buenos Aires decide expropiar los terrenos y otorgar el título de propiedad a los residentes, mientras que algunos de los dueños originales aceptaron la compensación económica estatal otros decidieron continuar litigando.

Como consecuencia de ello los residentes que habían ocupado las parcelas en donde se completó el proceso expropiatorio obtuvieron la escritura y los otros, por el contrario, continúan esperando por la resolución. En los años 1989 y 1998 se realizaron las primeras entregas de escrituras.

En síntesis, en el año 1981 familias de características similares realizaron una importante toma de tierras y por motivos exógenos a ellos y de los cuales no tenían conocimiento previo algunas parcelas pudieron ser titularizadas y otras no. Los autores indagan entonces a partir de un experimento natural que les permite construir un grupo control y un grupo tratamiento en los efectos de la regularización dominial.

El área afectada por la expropiación está compuesta por 1839 parcelas de las cuales 1082

⁷ “Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling”

están dispuestas de manera contigua y las restantes son muy cercanas. En el año 1.989 se entregaron 419 títulos y en el año 1.998 otros 173. Se utilizó el método econométrico, en primera medida se realizó muestra al azar de participantes seleccionados de una población previamente definida, luego los participantes son distribuidos en grupo control y tratamiento. Los autores investigan el efecto causal de la regularización dominial en las inversiones en la vivienda, la estructura de los hogares, la educación de los niños, el acceso al crédito, los ingresos por ocupación. Los principales resultados identificados son: (1) la proporción de viviendas con paredes de buena calidad y techos de buena calidad aumenta en un 40% y 47% respectivamente en las parcelas tituladas (no hallándose diferencias significativas en el consumo de otros bienes como TV, heladeras, freezers, etc.), (2) los hogares titulados tienen en un promedio 5 miembros, mientras los otros tienen 6, esta diferencia no existía al momento de la toma, (3) los niños de los hogares titulados tienen valores menores de demoras en el avance en el ciclo escolar, (4) no se encuentran diferencias en el acceso al crédito, ni en el acceso al mercado de trabajo, ni en los ingresos de los hogares.

Marco teórico

Por política de regularización de la tierra urbana se entiende un proceso de intervención público, expresado en un conjunto de disposiciones -políticas, jurídicas, administrativas- y de prácticas que conciernen a zonas urbanas ya ocupadas, en contravención a la ley, que contribuyen a mejorar un inmueble en términos urbanos, garantizar la seguridad de la tenencia y rescatar la dimensión ciudadana de la población beneficiaria (Durand y Pajoni, 1992; Alfonsín, 1997, citado por Calderón Cockburn, 1997).

Se entiende que el proceso es informal/ilegal el acceso a la tierra cuando la ocupación ha contravenido expresamente las normas existentes, y por ser producto de agentes económicos que no se adhieren a las reglas institucionales establecidas, o a quienes se les niega protección y que desarrollan actividades generadoras de ingresos o de beneficios que no están reguladas por el Estado, en un medio social en que se reglamentan las actividades similares (Portes, 1995, citado por Calderón Cockburn, 1997).

La conformación de los asentamientos informales se vincula a tres lógicas según lo ha expresado Abramo (2003). La primera es la lógica de Estado, según la cual el poder público asume la responsabilidad de definir la forma, la localización y el objetivo que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano. La segunda es la lógica del mercado, mecanismo social que posibilite el encuentro entre los que desean consumir suelo urbano y los que se disponen a ofrecer a consumidores de suelo (o inmobiliarios). La lógica del mercado puede asumir características institucionales diferentes según la forma de regulación de las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país, condiciones que establecen mercados formales e informales. La tercera es la lógica de la necesidad, según la cual existe una motivación condicionada por la pobreza, esto es, por la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permitirían el acceso al mercado. En este caso se desarrolla un proceso de "acción colectiva" con ocupaciones urbanas de terrenos en inmuebles. El acceso al suelo se vincula a una decisión de participar en una acción colectiva que incluye eventuales costes políticos (conflictos) y jurídicos (procedimientos judiciales). La presente investigación pretende aportar evidencia empírica que analice los efectos de los programas de regularización para un estudio de caso del mercado inmobiliario informal en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

Los programas de regularización dominial son cuestionados por los efectos que producen en el incremento de los precios del suelo informal, así como por la expectativa que producen en las decisiones de los pobladores respecto de la permanencia o abandono de los lugares regularizados (Smolka y Fernández, 2004).

Son considerados acciones “remediales” en tanto “son resultados de un patrón excluyente de desarrollo, planeamiento y gestión urbana, según el cual mercados de tierras, sistemas políticos y sistemas jurídicos no ofrecen condiciones propias y razonables de acceso al suelo y vivienda para la población pobre.” (Fernandes, 2003).

Los efectos económicos de estos programas pueden generar procesos de “gentrification” cuando las localizaciones resultan atractivas a sectores de ingresos medios, que mercantilmente pueden sustituir a los pobladores pobres en esos lugares (Calderón Cockburn, 1997).

Ampliar el conocimiento sobre esas situaciones deviene una cuestión clave para prevenir efectos contraproducentes que pueden causarse en la dinámica urbana y en el funcionamiento del mercado de suelo, al momento de delinear políticas públicas, implementar recursos económicos o tomar decisiones de regulación del uso del suelo⁸.

En función del análisis del marco teórico se proponen las siguientes relaciones teóricas: los programas de regularización dominial incrementan los valores del mercado de suelo informal, brindan incentivos a que las familias recurran a actores institucionales para potenciales transacciones de vivienda y contribuyen a consolidar a las familias en la parcela que habitan. Para el proyecto de tesis, este efecto se producirá con el otorgamiento de títulos de propiedad.

Se analizará si la existencia de títulos de propiedad impacta en tres dimensiones: las decisiones de arraigo de los hogares, el valor de las viviendas y los actores involucrados en las transacciones inmobiliarias.

Por lo tanto, propongo las siguientes hipótesis a corroborar:

Hipótesis 1: El programa de titularización tendrá un efecto positivo en el arraigo.

Hipótesis 2: El programa de titularización tendrá un efecto positivo en la presencia de actores institucionales en las potenciales transacciones de vivienda.

Hipótesis 3: El programa de titularización tendrá un efecto positivo en el precio de las parcelas.

⁸ Las decisiones en torno a la regularización legal suelen incluir cambios en los indicadores urbanos que se traducen en impactos concretos en el valor del suelo, Trivelli (2007)

Objetivo General:

“Analizar los efectos de la regularización dominial en el precio de las parcelas, en los actores que intervienen en las transacciones inmobiliarias y en el arraigo de sus habitantes entre parcelas a las que se le ha ofrecido la titulación y parcelas que no han sido ofrecidas en un área de San Francisco Solano, Partido de Quilmes, del Área Metropolitana de Buenos Aires de la República Argentina”.

Objetivos Específicos:

“Evaluar el efecto de la titulación sobre el valor de las parcelas dentro de un área de San Francisco Solano de Quilmes que incluye a los asentamientos El Tala, La Paz, Santa Lucía y Santa Rosa”.

“Evaluar el efecto de la escrituración en los actores sociales que participan de las transacciones de compraventa en las parcelas ofrecidas y no ofrecidas del área en cuestión”

“Evaluar el efecto de la escrituración en el arraigo de los hogares que habitan parcelas ofrecidas y no ofrecidas del área en cuestión”

El caso de estudio:

El funcionamiento del mercado informal de la vivienda sugiere preguntas de relevancia singularmente en países emergentes o en vías de desarrollo, principalmente por estar asociada a población con mayores niveles de pobreza y vulnerabilidad social. La comprensión de los mercados informales y de los derechos de propiedad en esos mercados, es crucial para interpretar el comportamiento de una proporción significativa de la población en la República Argentina, para orientar la construcción de políticas públicas y para ampliar el conocimiento de futuras investigaciones.

La existencia del mercado informal de la vivienda habilita a indagar en la modalidad y los efectos que asumen las transacciones que se producen en dicho mercado y sugerir mejoras en las políticas públicas del sector que redunden en contribuciones que morigeren la calidad de vida de población en situación de vulnerabilidad social.

Adicionalmente la teoría económica sugiere una alta correlación entre la existencia de derechos de propiedad y el grado de protección de esos derechos, con los resultados económicos. Esto hace especialmente interesante el estudio del mercado informal de la vivienda en nuestro caso de estudio para indagar cómo se distribuyen los derechos de propiedad en un asentamiento informal y cuáles son los vínculos entre esos derechos y los resultados económicos observados.

El caso que se propone estudiar es un área de San Francisco Solano del partido de Quilmes del Gran Buenos Aires, República Argentina. Se trata de un área de aproximadamente 1.800 parcelas las cuales fueron tomadas a principios de la década del 80'. Dicha ocupación dio origen a los asentamientos San Martín, El Tala, La Paz, Santa Lucía, Santa Rosa, los cuales se encuentran afectados a un programa de regularización dominial⁹ iniciado a fines de la década mencionada. Este programa tiene distinto grado de avance, y ha entregado títulos de propiedad a algunos ocupantes, mientras otros aún esperan la titulación. Los sectores linderos a las ocupaciones se encuentran regularizados desde su origen.

Este caso permite analizar la dinámica del mercado inmobiliario y los precios del suelo tomando las parcelas regularizadas dentro del mismo asentamiento y aquellas pendientes de regularización. El área en cuestión ya ha sido objeto de estudio¹⁰, y a partir de la Asociación Gestión Urbana se ha prestado colaboración en la recolección de la información necesaria para esa investigación teniendo en cuenta el acercamiento existente con las organizaciones sociales del área.

⁹ Programa de regularización provincial de la ley 10.239

¹⁰ Galiani y Schardgrotsky, 2005.

En paralelo al relevamiento que Ernesto Schargrotsky realizó en el área en el año 2007, se añadió una cédula que consultaba sobre el mercado de la vivienda en la zona. Estos relevamientos están vinculados por el número de parcela por lo que fue posible “machear” ambas bases de datos. De manera que además de lo relevado estrictamente para la tesis, se puede contar con información sobre: titulación, superficies de la parcela, metros cuadrados construidos, características de la vivienda, etc.

Historia de la ocupación desde la perspectiva de las organizaciones barriales¹¹

En la ciudad de San Francisco Solano, en el barrio La Paz concretamente se realizaron a través de la parroquia Nuestra Señora de Itatí, cuyo cura párroco era Raúl Berardo, una serie de encuentros de ayuda solidaria a los vecinos que acudían en forma desesperada a contar sus penares. Es allí donde el párroco trae la experiencia del movimiento campesino “sin tierra de Brasil”. A principios de los años ochenta miles de familias organizadas y con ayuda externa de organizaciones de derechos humanos ocupan tierras ociosas, inundables y a la vera de dos arroyos.

Se trató de un proceso organizado en forma colectiva, que abarcó, además de esta zona de San Francisco Solano, parte de la localidad de Rafael Calzada, en el distrito contiguo de Almirante Brown. Las condiciones contextuales imperantes en ese momento en nuestro país dificultaban enormemente el acceso al suelo urbano para los sectores populares: la sanción del decreto Ley 8912 había elevado y encarecido las condiciones de acceso, desapareciendo los “loteos populares” de décadas anteriores; el gobierno dictatorial ejercía una fuerte represión sobre los barrios informales (villas) en la Ciudad de Buenos Aires; los precios de los alquileres eran altísimos.

Los asentamientos se convirtieron en referencia de resistencia pacífica a la dictadura, recibiendo el apoyo de distintas expresiones de la sociedad civil (sindicatos, partidos políticos, organizaciones religiosas y de derechos humanos, entre otras). Ante los reiterados intentos de desalojo por parte del gobierno militar, los ocupantes generaron una fluida organización interna, a la vez que lograron el apoyo de otras organizaciones y personalidades. A pesar de ello, la policía instaló un cerco alrededor de la zona. Duró meses. Sólo el cambio en el contexto tras la guerra de Malvinas (junio 1.982) permitió que las autoridades lo retiraran.

Con la recuperación democrática, lograron no sólo el reconocimiento de su legitimidad, sino también un marco que les asegure la condición de legalidad. A través de la Ley 10.239, lograron comenzar el camino de la regularización del dominio sobre los terrenos. Las aproximadamente 1.800 parcelas ocupadas a principios de la década del 80´ dieron origen a los asentamientos San Martín, El Tala, La Paz, Santa Lucía, Santa Rosa.

Este proceso presenta características particulares respecto a los barrios que hasta entonces se habían formado en condiciones de informalidad en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Desde el punto de vista urbano, los nuevos barrios respetaban la trama urbana, en el trazado

¹¹ Elaborado en Diciembre de 2015 en ocasión de la visita a los barrios de los participantes del curso de asentamientos informales desarrollado por el Lincoln Institute of Land Policy en la República Argentina

de las calles, los tamaños de los lotes, etc. Esta forma de organizar el espacio refiere al deseo de los pobladores de conformar un barrio, de integrarse a la ciudad, de desarrollar una forma permanente y estable de habitar (por contraposición a la transitoriedad –en ocasiones, nunca superada- de la villa).

Durante el proceso de ocupación en los ´80 se desarrolló un modelo de organización que fue imitándose y profundizándose en cada asentamiento, con el tiempo. La estructura de delegados por manzana, el funcionamiento de las asambleas y el desarrollo de distintas formas de articulación o enlace de la organización de base territorial aún perdura.

Diseño de Evaluación: utilización de Variables Instrumentales (VI)

Siguiendo a Sebastián Martínez¹² se puede afirmar que las reglas de un programa para seleccionar a los participantes constituyen el parámetro clave para determinar el método de la evaluación, en nuestro estudio de caso se da la potencialidad de que la misma fue realizada a partir de un “experimento natural”.

La metodología de trabajo a la que adscribe la tesis de investigación asume que el grupo de comparación deberá ser lo más similar posible al grupo de tratamiento en todos los sentidos, excepto con respecto a su participación en el programa, generando grupos que tienen promedios estadísticamente equivalentes en todas sus características. Las características del caso de estudio difieren del supuesto de que la totalidad de los asignados al tratamiento participan en el programa, ya que existen hogares a los que se les ha ofrecido la titulación y no han efectivizado la potencialidad de escriturar. Por este motivo se ha procedido a trabajar con Variables Instrumentales (VI) que habiliten a estimar los impactos del Programa; entendiendo a la VI como algo que escapa al control del individuo y que influye en su probabilidad de participar pero que no está asociada con sus características.

Como los participantes potenciales pueden decidir si se avienen o no al derecho de la escrituración, el pleno cumplimiento del tratamiento no está garantizado y por tanto el diseño promueve la posibilidad de estimar el efecto de ofrecer un programa (ITT) o el efecto de participar en el programa (TOT). La intención de tratar (ITT) es un promedio ponderado de los resultados de los participantes y no participantes en el grupo de tratamiento versus el resultado promedio del grupo de comparación, es relevante para determinar el impacto cuando la inscripción en el grupo de tratamiento es voluntaria. El tratamiento en los tratados (TOT), nos permite conocer el impacto en el grupo de hogares a los que se ofrece el programa y que realmente participan.

La comparación del grupo originalmente asignado al tratamiento con el grupo originalmente asignado a la comparación dará la estimación de la ITT. La ITT compara a aquellos a quienes se pretende tratar (los asignados al grupo de tratamiento) con aquellos que se intenta no tratar (los asignados al grupo de comparación). Finalmente, el impacto estimado del programa es el impacto libre de todos los demás factores de confusión potenciales. Esto se fundamenta en que una vez iniciada la exposición al Programa, el grupo de comparación está expuesto al mismo conjunto de factores externos que el grupo de tratamiento a lo largo del tiempo, por lo

¹² La evaluación de impacto en la práctica, 2017

tanto, si aparece cualquier diferencia en los resultados entre los grupos de tratamiento y de comparación, solo puede deberse a la existencia del Programa.

Modelo Económico a Estimar

Las variables dependientes o a explicar por cada modelo son:

1. **Valor de la vivienda o parcela:** es una variable continua que mide en pesos Argentinos el valor declarado por los hogares para su parcela o vivienda.
2. **Arraigo:** es una variable dummy que vale 0 cuando el hogar que ocupa la parcela no es el original y 1 cuando el hogar que habita la parcela es el que ocupó y construyó
3. **Actores Institucionales:** es una variable dummy que vale 0 cuando los actores a los que acudiría para vender su vivienda son amigos, conocidos, vecinos, familiares u otros y 1 cuando se refiere actores institucionales como las inmobiliarias.

Los controles que se van incorporar son:

1. **Variables de inversión en vivienda** (valores del año 2003): **superficie edificada** o construida de la vivienda medida en metros cuadrados, **calidad de las paredes** es una dummy que vale 0 cuando es otro y 1 cuando es buena, **calidad de los techos** es una dummy que vale 0 cuando es otro y 1 cuando es bueno, **calidad global de la vivienda** es un índice del 0 al 100.
2. **Variables de no inversión:** **superficie de la parcela** en metros cuadrados, **esquina** es una dummy que vale 0 cuando la parcela no está en la esquina y 1 en otros, **distancia a arroyo** medida en cuadras, **distancia a áreas no ocupadas** medida en cuadras.

Efectos de la titulación controlado por inversión en vivienda

$$Y_t = A_0 + A_1 X_{1t} + A_2 X_{2t} + U_t$$

VD:

- 1 Valor de la vivienda / parcela
- 2 Arraigo
- 3 Actores institucionales

Término de perturbación aleatoria
Representa el comportamiento aleatorio de la variable que se desea explicar

RD variable dummy
parcela ofrecida (grupo tratamiento)
parcela no ofrecida (grupo control)

Variables inversión en vivienda:
calidad de la vivienda (techos y pisos), m² construidos, etc.

Efectos de la titulación controlado por no inversión

$$Y_t = A_0 + A_1 X_{1t} + A_2 X_{2t} + U_t$$

VD:

- 1 Valor de la vivienda / parcela
- 2 Arraigo
- 3 Actores institucionales

Término de perturbación aleatoria
Representa el comportamiento aleatorio de la variable que se desea explicar

RD variable dummy
parcela ofrecida (grupo tratamiento)
parcela no ofrecida (grupo control)

Variables no inversión en vivienda:
distancia a arroyo, distancia área no ocupada, calle pavimentada, superficie parcela, etc.

El programa de regularización dominial tenía al momento del relevamiento diferentes grados de avance, se habían entregado títulos de propiedad a algunos ocupantes (592 parcelas), mientras otros aún esperaban por la titulación (410).

A continuación, los principales resultados del relevamiento realizado entre los meses de junio y agosto de 2007¹³ sobre un total de 529 hogares y 454 parcelas.

¹³ A través de la participación de la ONG Gestión Urbana que es la que realizó el relevamiento de campo.

Análisis de los datos

Santa Lucía es el barrio con mayor representación con un 44% de las encuestas, El Tala y La Paz tiene una participación similar 24% y 27% respectivamente, Santa Rosa es el barrio menos representado con un 5% de los casos.

Barrio donde habita el hogar	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Barrio El Tala	128	24,2	24,2
Barrio La Paz	144	27,2	51,4
Barrio Santa Lucía	232	43,9	95,3
Barrio Santa Rosa	25	4,7	100,0
Total	529	100,0	100,0

En promedio los 529 hogares están compuestos por 5 miembros, habitan viviendas de 73m² y consideran que un tercero estaría dispuesto a pagar ARS 20.800 (USD 6.400) por su vivienda (año 2.007). Solo el 24% de los hogares tiene título de propiedad, un 7% los recibió en el período 1989/91 y un 18% en 1998.

Promedios de las principales variables de la base

Variables	N	Mínimo	Máximo	Media
Cantidad de miembros del hogar	508	1	15	5,09
Constructed surface (approximated) in squared meters	528	8,00	303,04	72,6625
Parcel surface in squared meters	528	116,44	577,06	287,1243
Valor de compra de la mejora (ARS 2.007)	97	2.500,00	30.000,00	5.000,00
Valor de compra de la mejora (dólares 2.007)	97	770,00	9.230,00	1.538,00
Tasación asking o estimado (ARS 2.007)	182	1.000,00	150.000,00	20.818,68
Tasación asking o estimado (dólares 2.007)	182	308,00	46.154,00	6.405,75
1: has property right; 0: doesn't have property right	528	0	1	,24
1: was offered property right; 0: wasn't offered property right	528	0	1	,30
0: parcel is not in the block corner; 1: otherwise	528	0	1	,16
distance (in blocks) to creek	528	0	5	1,82
distance to non-squatted block (in blocks)	528	0	5	1,73
Household received property rights in 1989-91	528	0	1	,07
Household received property rights in 1998	528	0	1	,18
Household was offered property rights in 1989-91	528	0	1	,10
Household was offered property rights in 1989-98	528	0	1	,20
0: parcel has concrete sidewalk; 1: otherwise	528	0	1	,63
Calidad global de la vivienda	528	0	100	22,78
equals 1 if the house has walls of good quality and 0 otherwise	525	0	1	,56

equals 1 if the house has a roof of good quality and 0 otherwise	521	0	1	,38
--	-----	---	---	-----

1. Frecuencias de las principales variables de la base

1.1 Titulación de las parcelas

Propiedad de la parcela	Frecuencia	Porcentaje
0= doesn't have property right	399	75,6
1= has property right	129	24,4
Total	528	100,0

Aproximadamente el 25% de los hogares tiene título de propiedad y el 75% de los hogares habitan parcelas sin titular.

Ofrecimiento título de propiedad en 89/91	Frecuencia	Porcentaje
NO	476	90,2
SI	52	9,8
Total	528	100,0

Ofrecimiento título de propiedad en 1998	Frecuencia	Porcentaje
NO	422	79,9
SI	106	20,1
Total	528	100,0

Al 9,8% de los hogares les fue ofrecido el título de propiedad en el período 1989/91 y a un 20,1% en el año 1998¹⁴.

1.2 Ofrecimiento de titulación de parcelas

Ofrecimiento	Frecuencia	Porcentaje
0= wasn't offered property right	370	70,1
1= was offered property right	158	29,9
Total	528	100,0

Al 30% de los hogares le fue ofrecido el título de propiedad en alguna oportunidad, siendo en un 5% superior a los hogares que efectivamente han titulado

¹⁴ Aquí encontramos diferencias entre la muestra que utilizan Schargrodsky y Galiani donde la mayoría de los tratados reciben el beneficio "tempranamente" 1era titulación y las de esta investigación donde la mayoría recibe lo recibe "tardíamente" 2da titulación.

1.3 Tipologías de acceso al lote y/o vivienda¹⁵

Modalidad de acceso al lote y/o a la vivienda	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Ocupó y construyó	280	54,1	54,1
Compró casa y terreno	128	24,7	78,8
Compró cesión de la mejora	34	6,6	85,3
Otros	21	4,1	89,4
Le cedieron el lote sin pago	22	4,2	93,6
Le cedieron parte del terreno	13	2,5	96,1
Construyó en el lote	5	1,0	97,1
Heredó	2	,4	97,5
Prestado	9	1,7	99,2
Tomó el terreno	3	,6	99,8
Intercambio	1	,2	100,0
Total	518	100,0	100,0

El 54% de los hogares está desde el inicio de la toma (ocupantes originarios), en un 31% de los casos se identifican transacciones en el mercado de la vivienda (compra de casa y terreno y compra de cesión de la mejora), el 15% restante reside en la parcela por diferentes modalidades de cesión en las que no estuvo involucrada una modalidad de transacción monetaria.

1.4 Hogares

Cantidad de miembros del hogar por intervalos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Entre 1 y 2 miembros	64	12,6	12,6
3 miembros	74	14,6	27,2
4 miembros	94	18,5	45,7
5 miembros	101	19,9	65,6
Entre 6 y 7 miembros	100	19,7	85,2

¹⁵ Solo tres casos declaran estar alquilando la vivienda

8 o más miembros	75	14,8	100,0
Total	508	100,0	100,0

El 27% de los hogares tienen 3 o menos miembros, cerca del 19% se compone de 4 miembros, el restante 54% de los hogares tiene 5 o más integrantes.

1.5 Viviendas

Metros cuadrados de la vivienda por rangos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
1 a 20 m2	10	1,9	2,1
21 a 30 m2	23	4,3	6,4
31 a 40 m2	71	13,4	19,8
41 a 50 m2	64	12,1	31,9
51 a 60 m2	92	17,4	49,3
61 a 70 m2	27	5,1	54,4
71 a 80 m2	110	20,8	75,2
81 a 90 m2	28	5,3	80,5
91 a 100 m2	36	6,8	87,3
101 a 200 m2	63	11,9	99,2
+ 200 m2	4	,8	100,0
Total	528	100,0	100,0

Cerca de la mitad de los hogares reside en viviendas de menos de 60m2, un cuarto de los hogares habita viviendas de entre 61 y 80m2, el 25% restante posee viviendas con una superficie mayor a los 80m2.

Calidad constructiva de la vivienda del 0 al 100	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
0	15	2,8	2,8
1	3	,6	3,4
2	4	,8	4,2
5	32	6,1	10,2
9	1	,2	10,4
10	120	22,7	33,1
15	44	8,3	41,5
20	130	24,6	66,1
25	3	,6	66,7
30	78	14,8	81,4
40	38	7,2	88,6
50	38	7,2	95,8
60	8	1,5	97,3
65	1	,2	97,5
70	7	1,3	98,9
80	3	,6	99,4
90	2	,4	99,8
100	1	,2	100,0
Total	528	100,0	2,8

Más del 40% de los Hogares de los hogares reside en viviendas de una calidad constructiva menor o igual a 15 puntos, otro 40% habita viviendas en el rango de los 20 a 30 puntos, el 15% en viviendas de 40 a 50 puntos y solo el 5% restante en viviendas de mejor calidad constructiva.

Calidad de las paredes	Frecuencia	Porcentaje
0= otherwise	231	44,0
1= the house has walls of good quality	294	56,0
Total	525	100,0

Calidad del techo	Frecuencia	Porcentaje
0= otherwise	322	61,8
1= the house has a roof of good quality	199	38,2
Total	521	100,0

El 56% de las viviendas posee paredes de buena calidad, hallándose una peor situación en el estado de los techos donde solamente el 38% presenta una buena calidad constructiva.

1.6 Parcelas

Superficie de la parcela por intervalos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Perdido	1	,2	,2
101 a 200 m2	83	15,7	15,9
201 a 300 m2	222	42,0	57,8
301 a 400 m2	149	28,2	86,0
401 a 500 m2	65	12,3	98,3
501 a 600 m2	9	1,7	100,0
Total	529	100,0	100,0

El 15% de las parcelas es menor a 200m², un 42% de las mismas presenta superficies que oscilan entre los 200 y 300m² (intervalo predominante en las parcelas de la “ciudad formal” de la Provincia de Buenos Aires).

Ubicación de la parcela	Frecuencia	Porcentaje
0= parcel is not in the block corner	444	84,1
1= otherwise	84	15,9
Total	528	100,0

El 15% de las parcelas se ubican en las esquinas de la manzana y el 85% restante presenta la situación contraria.

Distancia en cuadras a un arroyo	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
0 cuadras	58	11,0	11,0
1 cuadra	158	29,9	40,9
2 cuadras	193	36,6	77,5
3 cuadras	72	13,6	91,1
4 cuadras	36	6,8	97,9
5 cuadras	11	2,1	100,0
Total	528	100,0	100,0

Distancia en cuadras zona no informal	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
0 cuadras	81	15,3	15,3
1 cuadra	135	25,6	40,9
2 cuadras	195	36,9	77,8
3 cuadras	88	16,7	94,5
4 cuadras	23	4,4	98,9
5 cuadras	6	1,1	100,0
Total	528	100,0	100,0

El 15% de los hogares se encuentra lindero a zonas residenciales no informales, un 25% está a una cuadra de distancia, un 54% debe transitar 2 ó 3 tres cuadras para acceder a la ciudad formal y el 6% restante se ubica entre las 4 y las 5 cuadras.

Veredas pavimentadas	Frecuencia	Porcentaje
0= parcel has concrete sidewalk	195	36,9
1= otherwise	333	63,1
Total	528	100,0

El 37% de las veredas presentan una construcción basada en el concreto y el 63% restante reúne condiciones de peor calidad constructiva.

1.7 Características de las compras del lote y/o vivienda.

De las 528 encuestas que fueron respondidas, un 28% (149 casos) declaran haber realizado algún tipo de transacción inmobiliaria monetizada.

Valor de compra del lote y/o vivienda por intervalos en pesos argentinos (2007). Convertibles USD 3,25	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
otro	5	3,4	3,4
entre \$1 y \$ 5000 (entre USD 1 y USD 1.538)	71	47,7	51,0
entre \$5.001 y \$10.000 (entre USD 1.539 y USD 3.077)	17	11,4	62,4
entre \$10.001 y \$20.000 (entre USD 3.078 y USD 6.154)	6	4,0	66,4
entre 20001 y 40000 (entre USD 6.155 y USD 12.308)	3	2,0	68,5
NS/NC	47	31,5	100,0
Total	149	100,0	3,4

El 48% de las compras fue por un valor inferior a los \$ 5.000 (USD 1.538), un 18% de los casos de las transacciones inmobiliarias fue realizado entre los valores que van desde más de \$5.000 hasta los 40.000 (USD 1.539 – 12.308) y un 32% no declaró al momento de la encuesta el valor por el cual realizó la operación.

Año de compra del lote y/o vivienda por intervalos (2007)	Frecuencia	Porcentaje	Promedio de transacciones por año	Porcentaje acumulado
entre 1983 y 1989	48	28,2	6,9	28,2
entre 1990 y 1995	57	33,5	9,5	61,8
entre 1996 y 1999	20	11,8	5	73,5
entre 2000 y 2003	20	11,8	5	85,3
entre 2004 y 2007	25	14,7	6,3	100,0
Total	170	100,0	6,5	28,2

La cantidad promedio de transacciones inmobiliarias anuales presenta un comportamiento parejo, con excepción del período 1990/95 donde supera en un 46% al promedio de 6,5 registrado para el período de investigación de la tesis.

1.8 El mercado del alquiler en San Francisco Solano

Los alquileres efectivos sobre la totalidad de lo que existe en el lote ascienden a tres, los alquileres de habitaciones y camas son prácticamente inexistentes.

Evaluó alquilar camas en su vivienda...	Frecuencia	Porcentaje
SI	3	,6
NO	498	99,0
NS/NC	2	,4
Total	503	100,0

Evaluó alquilar habitaciones en su vivienda...	Frecuencia	Porcentaje
SI	12	2,3
NO	497	97,3
NS/NC	2	,4
Total	503	100,0

Evaluó alquilar habitaciones su vivienda...	Frecuencia	Porcentaje
SI	12	2,3
NO	497	97,3
NS/NC	2	,4
Total	511	100,0

Alquila camas en su vivienda...	Frecuencia	Porcentaje
SI	0	0
NO	510	100,0
Total	510	100,0

Alquila habitaciones en su vivienda...	Frecuencia	Porcentaje
SI	1	,2
NO	510	99,8
Total	511	100,0

No existen grandes divergencias entre la pretensión de alquilar camas, habitaciones o la vivienda en su totalidad que para ningún caso supera el 2% y los alquileres efectivos en cada uno de estos rubros que en ningún caso superó el 1%.

1.9 Venta de la vivienda

Pensó en vender su vivienda	Frecuencia	Porcentaje
SI	134	25,9
NO	383	74,1
Total	517	100,0

Un 26% de los hogares pensó alguna vez en vender su vivienda. En el caso de las transacciones de carácter definitivo, a diferencia del alquiler, las intenciones de movilidad residencial adquieren mayor relevancia.

Medio a través del cual vendería su vivienda	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Inmobiliarias	75	19,5	19,5
Vecinos	79	20,6	40,1
Familiares	91	23,7	63,8
Organizaciones Barriales	3	,8	64,6
Municipalidad	8	2,1	66,7
Otros	55	14,3	81,0
A un conocido	5	1,3	82,3
Pondría un cartel	12	3,1	85,4
Nunca pensó en vender	16	4,2	89,6
No quiere vender	16	4,2	93,8
No puede vender por falta de papeles	1	,3	94,0
Venta directa con un particular	23	6,0	100,0
Total	384	100,0	100,0

Solo un 20% de los hogares recurriría a una inmobiliaria para vender su vivienda, los vecinos y familiares reúnen otro 45% de las alternativas de canal de venta de la vivienda, la venta a través de particulares, organizaciones barriales o el Municipio no supera el 10% y cerca de un 9% manifiesta no querer y/o poder vender la propiedad.

Recibió ofertas por su vivienda en el último año	Frecuencia	Porcentaje
SI	40	9,2
NO	395	90,8
Total	435	100,0

Recibió ofertas por su vivienda en los últimos cinco años	Frecuencia	Porcentaje
SI	39	9,0
NO	396	91,0
Total	435	100,0

Recibió ofertas por su vivienda con más de seis años de antigüedad	Frecuencia	Porcentaje
SI	25	6,1
NO	388	93,9
Total	413	100,0

Ante la consulta por la recepción por parte de terceras de ofertas de compra de la vivienda se registran respuestas que oscilan entre el 6% y el 9%, en los períodos establecidos.

Quién le ofreció comprarle la vivienda	Frecuencia	Porcentaje
Familiar	9	9,0
Vecino	61	61,0
Inmobiliaria	1	1,0
Otros	29	29,0
Total	511	100,0

El 70% de las ofertas fueron realizadas por familiares o vecinos, las inmobiliarias participan solamente en un 1% de las mismas y otros actores en el restante 29%.

Cuánto cree que le pagarían por su vivienda (pesos argentinos año 2.007). Convertibles USD 3,25	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
entre \$1.000 y \$9.999 (entre USD 308 y USD 3.077)	36	19,8	19,8
entre \$10.000 y \$19.999 (entre USD 3.078 y USD 6.154)	70	38,5	58,2
entre \$20.000 y \$29.999 (entre USD 6.155 y USD 9.230)	34	18,7	76,9
entre \$30.000 y \$39.999 (entre USD 9.231 y USD 12.307)	18	9,9	86,8
entre \$40.000 y \$49.999 (entre USD 12.308 y USD 15.384)	11	6,0	92,9
entre \$50.000 y \$59.999 (entre USD 15.385 y USD 18.461)	6	3,3	96,2
más de \$60.000 (más de USD 18.462)	7	3,8	100,0
Total	182	100,0	100,0

Un 20% de los hogares consultados considera que por su vivienda no le pagarían más de \$9.999 (USD 3.077), cerca del 40% opina que no le ofrecerían más de \$10.000 - \$19.999 (USD 3.078 – USD 6.154), otro 16% asume que el valor de su vivienda no supera los \$ 30.000 - \$49.999 (USD 9.231 – USD 15.384), solamente el 7% restante ubicaría el valor de su vivienda superando los \$50.000 (USD 15.385 en adelante).

2. Modalidad de acceso al lote, análisis por barrio y según titulación

2.1. Características de los hogares según la modalidad del acceso a la parcela.

Acceso	Estadísticos	Variables								
		N hogar	m2 vivienda	m2 lote	compra valor medio	Asking global	Property Right	Calidad vivienda	Pared	Techo
Ocupó y construyó	Media	5,15	74,84	288,00	2500,00	28262,00	0,34	23,92	0,62	0,42
	N	269,00	280,00	280,00	2,00	61,00	280,00	280,00	279,00	278,00
	Dif Pro	0,06	2,18	0,88	-2500,00	7443,32	0,10	1,14	0,06	0,04
Compró casa y terreno	Media	5,48	68,31	279,50	4843,75	17547,62	0,07	19,77	0,46	0,29
	N	122,00	128,00	128,00	80,00	84,00	128,00	128,00	128,00	126,00
	Dif Pro	0,39	-4,35	-7,62	-156,25	-3271,06	-0,17	-3,01	-0,10	-0,09
Compró cesión de la mejora	Media	4,42	75,76	291,39	6428,57	20428,57	0,15	29,26	0,62	0,48
	N	33,00	34,00	34,00	14,00	21,00	34,00	34,00	34,00	33,00
	Dif Pro	-0,67	3,10	4,27	1428,57	-390,11	-0,09	6,48	0,06	0,10
Otros	Media	4,76	61,42	271,43	0,00	14400,00	0,38	18,90	0,48	0,29
	N	21,00	21,00	21,00	0,00	5,00	21,00	21,00	21,00	21,00
	Dif Pro	-0,33	-11,24	-15,69	-5000,00	-6418,68	0,14	-3,88	-0,08	-0,09
Le cedieron el lote sin pago	Media	4,45	67,43	290,47	2500,00	7600,00	0,10	20,00	0,30	0,35
	N	22,00	21,00	21,00	1,00	5,00	21,00	21,00	20,00	20,00
	Dif Pro	-0,64	-5,23	3,35	-2500,00	-13218,68	-0,14	-2,78	-0,26	-0,03
Le cedieron parte del terreno	Media	3,83	81,15	307,83	0,00	2000,00	0,15	17,69	0,62	0,46
	N	12,00	13,00	13,00	0,00	1,00	13,00	13,00	13,00	13,00
	Dif Pro	-1,26	8,49	20,71	-5000,00	-18818,68	-0,09	-5,09	0,06	0,08
Construyó en el lote	Media	4,25	81,20	349,15	0,00	1000,00	0,00	14,00	0,00	0,20
	N	4,00	5,00	5,00	0,00	1,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Dif Pro	-0,84	8,54	62,03	-5000,00	-19818,68	-0,24	-8,78	-0,56	-0,18
Resto	Media	4,50	69,00	296,34	0,00	6333,33	0,27	21,00	0,71	0,40
	N	14,00	15,00	15,00	0,00	3,00	15,00	15,00	14,00	15,00
	Dif Pro	-9,59	-3,66	-583,46	-5000,00	-27152,01	0,03	-43,78	0,15	-0,78
Totales de la muestra		5,09	72,66	287,12	5000,00	20818,68	0,24	22,78	0,56	0,38
		508,00	528,00	528,00	97,00	182,00	528,00	528,00	525,00	521,00

Los hogares originales que ocuparon y construyeron presentan valores muy elevados en relación al promedio de la muestra en cuanto a la propiedad de la parcela y el valor declarado estimado de la vivienda. Todas las tipologías restantes presentan valores inferiores al promedio en las variables valor declarado estimado y propiedad¹⁶ de la parcela.

2.2. Características de los hogares según los barrios.

Hogares en la parcela según Barrio		Barrio				Total
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa	
Cantidad de hogares en la parcela	1 hogar	118	112	202	21	453
		92,2%	77,8%	87,1%	84,0%	85,6%
		22,3%	21,2%	38,2%	4,0%	85,6%
	2 hogares	9	23	29	3	64
		7,0%	16,0%	12,5%	12,0%	12,1%
		1,7%	4,3%	5,5%	,6%	12,1%
	3 hogares	1	7	1	1	10
		,8%	4,9%	,4%	4,0%	1,9%
		,2%	1,3%	,2%	,2%	1,9%
	4 hogares	0	2	0	0	2
		,0%	1,4%	,0%	,0%	,4%
		,0%	,4%	,0%	,0%	,4%
Totales		128	144	232	25	529
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		24,2%	27,2%	43,9%	4,7%	100,0%

El Tala es el barrio con mayor proporción de hogar único en la parcela, La Paz es el que presenta más hogares en la parcela. Santa Lucía y Santa Rosa tienen un comportamiento altamente similar en cuanto a la cantidad de hogares en la parcela.

¹⁶ No en las tipologías resto y otros que son inespecíficas

Miembros en el hogar según Barrio		Barrio				Total
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa	
Cantidad de miembros en el hogar por intervalos	entre 1 y 2 miembros	13	18	32	1	64
		10,2%	12,6%	15,1%	4,0%	12,6%
		2,6%	3,5%	6,3%	,2%	12,6%
	3 miembros	17	27	26	4	74
		13,3%	18,9%	12,3%	16,0%	14,6%
		3,3%	5,3%	5,1%	,8%	14,6%
	4 miembros	24	26	39	5	94
		18,8%	18,2%	18,4%	20,0%	18,5%
		4,7%	5,1%	7,7%	1,0%	18,5%
	5 miembros	25	22	50	4	101
		19,5%	15,4%	23,6%	16,0%	19,9%
		4,9%	4,3%	9,8%	,8%	19,9%
	entre 6 y 7 miembros	25	28	43	4	100
		19,5%	19,6%	20,3%	16,0%	19,7%
		4,9%	5,5%	8,5%	,8%	19,7%
8 o más miembros	24	22	22	7	75	
	18,8%	15,4%	10,4%	28,0%	14,8%	
	4,7%	4,3%	4,3%	1,4%	14,8%	
Totales		128	143	212	25	508
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		25,2%	28,1%	41,7%	4,9%	100,0%

Santa Lucía es el barrio con mayor proporción de hogares pequeños (entre 1 y 2 miembros) y menor proporción de hogares grandes (8 o más miembros). Santa Rosa es el de mayor proporción de hogares grandes (8 o más miembros).

Superficie de la parcela según Barrio		Barrio				Total
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa	
Superficie de la parcela por intervalos	perdido	0	1	0	0	1
		,0%	,7%	,0%	,0%	,2%
		,0%	,2%	,0%	,0%	,2%
	101 a 200 m2	9	19	47	8	83
		7,0%	13,2%	20,3%	32,0%	15,7%
		1,7%	3,6%	8,9%	1,5%	15,7%
	201 a 300 m2	59	57	95	11	222
		46,1%	39,6%	40,9%	44,0%	42,0%
		11,2%	10,8%	18,0%	2,1%	42,0%
	301 a 400 m2	58	31	55	5	149
		45,3%	21,5%	23,7%	20,0%	28,2%
		11,0%	5,9%	10,4%	,9%	28,2%
	401 a 500 m2	2	33	29	1	65
		1,6%	22,9%	12,5%	4,0%	12,3%
		,4%	6,2%	5,5%	,2%	12,3%
	501 a 600 m2	0	3	6	0	9
		,0%	2,1%	2,6%	,0%	1,7%
		,0%	,6%	1,1%	,0%	1,7%
Totales		128	128	144	232	529
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		25,8%	24,2%	27,2%	43,9%	4,7%

El Tala tiene en promedio mayor proporción de parcelas de tamaño medio, rango de 200 a 400m2, Santa Rosa es el barrio que en proporción tiene las parcelas más pequeñas, rango entre 100 y 300 m2, Santa Lucía es el segundo barrio con parcelas más pequeñas, La Paz tiene una representación fuerte en las parcelas del rango 400 a 500m2.

M2 construidos en la vivienda según Barrio		Barrio				Total
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa	
M2 construidos en la vivienda por intervalos	perdido	0	1	0	0	1
		,0%	,7%	,0%	,0%	,2%
		,0%	,2%	,0%	,0%	,2%
	1 a 20 m2	0	3	7	0	10
		,0%	2,1%	3,0%	,0%	1,9%
		,0%	,6%	1,3%	,0%	1,9%
	21 a 30 m2	3	11	9	0	23
		2,3%	7,6%	3,9%	,0%	4,3%
		,6%	2,1%	1,7%	,0%	4,3%
	31 a 40 m2	11	16	37	7	71
		8,6%	11,1%	15,9%	28,0%	13,4%
		2,1%	3,0%	7,0%	1,3%	13,4%
	41 a 50 m2	8	27	26	3	64
		6,3%	18,8%	11,2%	12,0%	12,1%
		1,5%	5,1%	4,9%	,6%	12,1%
	51 a 60 m2	21	25	41	5	92
		16,4%	17,4%	17,7%	20,0%	17,4%
		4,0%	4,7%	7,8%	,9%	17,4%
	61 a 70 m2	9	7	9	2	27
		7,0%	4,9%	3,9%	8,0%	5,1%
		1,7%	1,3%	1,7%	,4%	5,1%
	71 a 80 m2	29	29	44	8	110
		22,7%	20,1%	19,0%	32,0%	20,8%
		5,5%	5,5%	8,3%	1,5%	20,8%
	81 a 90 m2	9	10	9	0	28
		7,0%	6,9%	3,9%	,0%	5,3%
		1,7%	1,9%	1,7%	,0%	5,3%
	91 a 100 m2	18	7	11	0	36
		14,1%	4,9%	4,7%	,0%	6,8%
		3,4%	1,3%	2,1%	,0%	6,8%
	101 a 200 m2	20	8	35	0	63
		15,6%	5,6%	15,1%	,0%	11,9%
		3,8%	1,5%	6,6%	,0%	11,9%
	+ 200 m2	0	0	4	0	4
		,0%	,0%	1,7%	,0%	,8%
		,0%	,0%	,8%	,0%	,8%
Totales	128	128	144	232	529	
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	25,8%	24,2%	27,2%	43,9%	4,7%	

El Tala se destaca en las categorías altas de superficie edificada de la vivienda. El 63% de los hogares del barrio La Paz habita viviendas de superficies inferiores a la media del universo que es de 73m2. Santa Lucía es el único barrio con viviendas de más de 200m2. Santa Rosa se destaca en las categorías intermedias que van de los 30 a los 80 m2.

Modalidad de Acceso según Barrio		Barrio				Total
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa	
Modalidad de acceso al lote y/o a la vivienda	Ocupó y construyó	94	72	101	13	280
		75,8%	51,1%	44,3%	52,0%	54,1%
		18,1%	13,9%	19,5%	2,5%	54,1%
	Compró casa y terreno	10	32	78	8	128
		8,1%	22,7%	34,2%	32,0%	24,7%
		1,9%	6,2%	15,1%	1,5%	24,7%
	Compró cesión de la mejora	5	8	20	1	34
		4,0%	5,7%	8,8%	4,0%	6,6%
		1,0%	1,5%	3,9%	,2%	6,6%
	Otros	8	4	9	0	21
		6,5%	2,8%	3,9%	,0%	4,1%
		1,5%	,8%	1,7%	,0%	4,1%
	Le cedieron el lote sin pago	3	11	8	0	22
		2,4%	7,8%	3,5%	,0%	4,2%
		,6%	2,1%	1,5%	,0%	4,2%
	Le cedieron parte del terreno	0	10	2	1	13
		,0%	7,1%	,9%	4,0%	2,5%
		,0%	1,9%	,4%	,2%	2,5%
	Construyó en el lote	0	1	4	0	5
		,0%	,7%	1,8%	,0%	1,0%
		,0%	,2%	,8%	,0%	1,0%
	Heredó	0	0	2	0	2
		,0%	,0%	,9%	,0%	,4%
		,0%	,0%	,4%	,0%	,4%
	Prestado	4	2	3	0	9
		3,2%	1,4%	1,3%	,0%	1,7%
		,8%	,4%	,6%	,0%	1,7%
	Tomó el terreno	0	1	0	2	3
		,0%	,7%	,0%	8,0%	,6%
		,0%	,2%	,0%	,4%	,6%
Intercambio	0	0	1	0	1	
	,0%	,0%	,4%	,0%	,2%	
	,0%	,0%	,2%	,0%	,2%	
Totales	124	141	228	25	518	
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	23,9%	27,2%	44,0%	4,8%	100,0%	

El Tala es el barrio con mayor proporción de ocupantes originales. En Santa Rosa y Santa Lucía hay mayor proporción de compra de lote y/o vivienda. La Paz tiene importantes cesiones de lote.

Titulación según Barrio		Barrio				Total
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa	
Acceso a la titulación	Parcelas sin Titular	13	129	232	25	399
		10,2%	90,2%	100,0%	100,0%	75,6%
		2,5%	24,4%	43,9%	4,7%	75,6%
	Parcelas Tituladas	115	14	0	0	129
		89,8%	9,8%	,0%	,0%	24,4%
		21,8%	2,7%	,0%	,0%	24,4%
Totales		128	143	232	25	528
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
		24,2%	27,1%	43,9%	4,7%	100,0%

El 100% de los hogares de Santa Lucía no están titulados. El 100% de los hogares de Santa Rosa no están titulados. Casi el 90% de los hogares del barrio El Tala han titulado. Casi el 10% de los hogares del barrio La Paz han titulado.

Año de transacción según Barrio		Barrio				Total	
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa		
Año de compra por intervalos	entre 1983 y 1989	7	11	28	2	48	
		43,8%	25,0%	27,7%	22,2%	28,2%	
		4,1%	6,5%	16,5%	1,2%	28,2%	
	entre 1990 y 1995	4	12	37	4	57	
		25,0%	27,3%	36,6%	44,4%	33,5%	
		2,4%	7,1%	21,8%	2,4%	33,5%	
	entre 1996 y 1999	0	5	12	3	20	
		,0%	11,4%	11,9%	33,3%	11,8%	
		,0%	2,9%	7,1%	1,8%	11,8%	
	entre 2000 y 2003	1	6	13	0	20	
		6,3%	13,6%	12,9%	,0%	11,8%	
		,6%	3,5%	7,6%	,0%	11,8%	
	entre 2004 y 2007	4	10	11	0	25	
		25,0%	22,7%	10,9%	,0%	14,7%	
		2,4%	5,9%	6,5%	,0%	14,7%	
	Totales		16	44	101	9	170
			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
			9,4%	25,9%	59,4%	5,3%	100,0%

Santa Lucía tiene un acelerado ritmo de ventas en los primeros años y después tiende a bajar. La Paz tiene un comportamiento más parejo y con más movimientos en el último período. El Tala es el barrio que registra proporcionalmente menos transacciones. Santa Rosa tiene un acelerado ritmo de ventas en los primeros años.

Asking Price según Barrio		Barrio				Total	
		El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa		
Asking Price intervalado con valores declarados y estimados (en pesos valores 2007)	entre 1000 y 9999	6	10	20	0	36	
		20,7%	21,7%	20,6%	,0%	19,8%	
		3,3%	5,5%	11,0%	,0%	19,8%	
	entre 10000 y 19999	4	21	40	5	70	
		13,8%	45,7%	41,2%	50,0%	38,5%	
		2,2%	11,5%	22,0%	2,7%	38,5%	
	entre 20000 y 29999	10	6	18	0	34	
		34,5%	13,0%	18,6%	,0%	18,7%	
		5,5%	3,3%	9,9%	,0%	18,7%	
	entre 30000 y 39999	3	5	9	1	18	
		10,3%	10,9%	9,3%	10,0%	9,9%	
		1,6%	2,7%	4,9%	,5%	9,9%	
	entre 40000 y 49999	4	2	5	0	11	
		13,8%	4,3%	5,2%	,0%	6,0%	
		2,2%	1,1%	2,7%	,0%	6,0%	
	entre 50000 y 59999	2	2	2	0	6	
		6,9%	4,3%	2,1%	,0%	3,3%	
		1,1%	1,1%	1,1%	,0%	3,3%	
	Más de 60000	0	0	3	4	7	
		,0%	,0%	3,1%	40,0%	3,8%	
		,0%	,0%	1,6%	2,2%	3,8%	
	Totales		29	46	97	10	182
			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
			15,9%	25,3%	53,3%	5,5%	100,0%

El Tala es el barrio con viviendas más onerosas en función de lo declarado por los propios hogares. La Paz y Santa Lucía declaran en más de un 60% valores que oscilan entre los \$1000 y los \$19.999. Santa Rosa tiene mucha variabilidad en los valores declarados.

2.3. Distribución de diferentes variables en relación a la titulación de la parcela.

Titulación según cantidad de hogares en la parcela		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
Cantidad de hogares en la parcela	1 hogar	335	118	453
		84,0%	91,5%	85,8%
		63,4%	22,3%	85,8%
	2 hogares	54	10	64
		13,5%	7,8%	12,1%
		10,2%	1,9%	12,1%
	3 hogares	9	1	10
		2,3%	,8%	1,9%
		1,7%	,2%	1,9%
	4 hogares	1	0	1
		,3%	,0%	,2%
		,2%	,0%	,2%
Totales		399	129	528
		100,0%	100,0%	100,0%
		75,6%	24,4%	100,0%

Las parcelas tituladas tienen mayor proporción de hogares únicos en la vivienda, en las restantes categorías que reúnen la presencia de 2 o más hogares en la vivienda presentan valores menores al de las parcelas sin titular.

Titulación según superficie intervalada de la parcela		Acceso a la titulación		Totales	
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas		
Superficie intervalada de la parcela	101 a 200 m2	74	9	83	
		18,5%	7,0%	15,7%	
		14,0%	1,7%	15,7%	
	201 a 300 m2	165	57	222	
		41,4%	44,2%	42,0%	
		31,3%	10,8%	42,0%	
	301 a 400 m2	91	58	149	
		22,8%	45,0%	28,2%	
		17,2%	11,0%	28,2%	
	401 a 500 m2	60	5	65	
		15,0%	3,9%	12,3%	
		11,4%	,9%	12,3%	
	501 a 600 m2	9	0	9	
		2,3%	,0%	1,7%	
		1,7%	,0%	1,7%	
	Totales		399	129	528
			100,0%	100,0%	100,0%
			75,6%	24,4%	100,0%

Los hogares titulados habitan en las parcelas de superficie intermedio del rango de 200 a 400m2 en casi un 90% de los casos. Los hogares no titulados presentan mayor variabilidad en las distribuciones de las parcelas con una mayor representación en los rangos bajos y altos.

Titulación según m2 construidos de la vivienda		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
M2 construidos de la vivienda	1 a 20 m2	10	0	10
		2,5%	,0%	1,9%
		1,9%	,0%	1,9%
	21 a 30 m2	20	3	23
		5,0%	2,3%	4,4%
		3,8%	,6%	4,4%
	31 a 40 m2	61	10	71
		15,3%	7,8%	13,4%
		11,6%	1,9%	13,4%
	41 a 50 m2	55	9	64
		13,8%	7,0%	12,1%
		10,4%	1,7%	12,1%
	51 a 60 m2	68	24	92
		17,0%	18,6%	17,4%
		12,9%	4,5%	17,4%
	61 a 70 m2	17	10	27
		4,3%	7,8%	5,1%
		3,2%	1,9%	5,1%
	71 a 80 m2	81	29	110
		20,3%	22,5%	20,8%
		15,3%	5,5%	20,8%
	81 a 90 m2	19	9	28
		4,8%	7,0%	5,3%
		3,6%	1,7%	5,3%
91 a 100 m2	20	16	36	
	5,0%	12,4%	6,8%	
	3,8%	3,0%	6,8%	
101 a 200 m2	44	19	63	
	11,0%	14,7%	11,9%	
	8,3%	3,6%	11,9%	
+ 200 m2	4	0	4	
	1,0%	,0%	,8%	
	,8%	,0%	,8%	
Totales		399	129	528
		100,0%	100,0%	100,0%
		75,6%	24,4%	100,0%

En viviendas de hasta 50 m2 existe una predominancia de los hogares no titulados, en las categorías más altas la predominancia es de los hogares titulados.

Titulación según m2 construidos de la vivienda		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
Asking Price intervalado con valores declarados y estimados (en pesos valores 2007)	entre 1000 y 9999	30	6	36
		19,5%	21,4%	19,8%
		16,5%	3,3%	19,8%
	entre 10000 y 19999	66	4	70
		42,9%	14,3%	38,5%
		36,3%	2,2%	38,5%
	entre 20000 y 29999	24	10	34
		15,6%	35,7%	18,7%
		13,2%	5,5%	18,7%
	entre 30000 y 39999	15	3	18
		9,7%	10,7%	9,9%
		8,2%	1,6%	9,9%
	entre 40000 y 49999	8	3	11
		5,2%	10,7%	6,0%
		4,4%	1,6%	6,0%
	entre 50000 y 59999	4	2	6
		2,6%	7,1%	3,3%
		2,2%	1,1%	3,3%
Más de 60000	7	0	7	
	4,5%	,0%	3,8%	
	3,8%	,0%	3,8%	
Totales		154	28	182
		100,0%	100,0%	100,0%
		84,6%	15,4%	100,0%

La representación de los hogares no titulados es mayor en las tasaciones menores a los \$ 20.000, en las categorías superiores los hogares titulados tienen mayor peso proporcional.

Titulación según calidad de los materiales de la vereda		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
Calidad de los materiales de la vereda	Vereda de cemento	166	29	195
		41,6%	22,5%	36,9%
		31,4%	5,5%	36,9%
	Vereda de otros materiales	233	100	333
		58,4%	77,5%	63,1%
		44,1%	18,9%	63,1%
Totales		399	129	528
		100,0%	100,0%	100,0%
		75,6%	24,4%	100,0%

Los hogares titulados en mayor proporción no presentan veredas de hormigón.

Titulación según calidad de los materiales de las paredes		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
Calidad de los materiales de las paredes de la vivienda	Paredes de baja calidad	192	39	231
		48,4%	30,5%	44,0%
		36,6%	7,4%	44,0%
	Paredes de buena calidad	205	89	294
		51,6%	69,5%	56,0%
		39,0%	17,0%	56,0%
Totales		397	128	525
		100,0%	100,0%	100,0%
		75,6%	24,4%	100,0%

Los hogares titulados habitan viviendas con paredes de buena calidad con una diferencia del 18% en comparación a los hogares no titulados.

Titulación según calidad de los materiales del techo		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
Calidad de los materiales del techo de la vivienda	Techo de baja calidad	253	69	322
		64,4%	53,9%	61,8%
		48,6%	13,2%	61,8%
	Techo de buena calidad	140	59	199
		35,6%	46,1%	38,2%
		26,9%	11,3%	38,2%
Totales		393	128	521
		100,0%	100,0%	100,0%
		75,4%	24,6%	100,0%

Los hogares titulados habitan viviendas con techos de buena calidad con una diferencia del 10% en comparación a los hogares no titulados.

Titulación según valor de venta de la vivienda		Acceso a la titulación		Totales
		Parcela sin Titular	Parcelas Tituladas	
Valor de venta de la vivienda	Otro	5	0	5
		3,6%	,0%	3,4%
		3,4%	,0%	3,4%
	Entre \$ 1 y \$ 5000	66	5	71
		48,2%	41,7%	47,7%
		44,3%	3,4%	47,7%
	entre \$5001 y \$10000	14	3	17
		10,2%	25,0%	11,4%
		9,4%	2,0%	11,4%
	entre \$20001 y \$40000	6	0	6
		4,4%	,0%	4,0%
		4,0%	,0%	4,0%
	NS/NC	3	0	3
		2,2%	,0%	2,0%
		2,0%	,0%	2,0%
Totales		137	12	149
		100,0%	100,0%	100,0%
		91,9%	8,1%	100,0%

Menos del 10% de los hogares titulados registran compraventas. El 35% de los hogares no titulados registran venta.

2.4. Conclusiones preliminares por barrio

Dimensiones	El Tala	La Paz	Santa Lucía	Santa Rosa
Titulación	Casi el 90% de los hogares han titulado	Casi el 10% de los hogares han titulado	El 100% de los hogares no están titulados	El 100% de los hogares no están titulados
Hogares en la parcela	Es el barrio con mayor proporción de hogar único en la parcela	Es el que presenta más hogares en la parcela	Mayor proporción de hogares pequeños y menor proporción de hogares grandes	Mayor proporción de hogares grandes (8 o más miembros)
Superficie de la parcela	Tiene en promedio mayor proporción de parcelas de tamaño medio, rango de 200 a 400m ²	Tiene una representación fuerte en las parcelas del rango 400 a 500m ²	Es el segundo barrio con las parcelas más pequeñas	En proporción tiene las parcelas más pequeñas, rango entre 100 y 300 m ² .
Superficie de la vivienda	Se destaca en las categorías altas de superficie edificada de la vivienda	El 63% de los hogares habita viviendas de superficies inferiores a la media (73m ²)	Es el único barrio con viviendas de más de 200m ²	Santa Rosa se destaca en las categorías intermedias que van de los 30 a los 80 m ² .
Mercado de la vivienda	Es el barrio con mayor proporción de ocupantes originales	Tiene importantes cesiones de lote	Mayor proporción de compra de lote y/o vivienda	Mayor proporción de compra de lote y/o vivienda
Transacciones en el tiempo	El barrio que registra menos transacciones y principalmente en los primeros años	Tiene un comportamiento más parejo y con más movimientos en el último período	Tiene un acelerado ritmo de ventas en los primeros años y después tiende a bajar	Santa Rosa tiene un acelerado ritmo de ventas en los primeros años
Valor de la vivienda	Es el barrio con viviendas más onerosas	Declaran en más de un 60% valores que oscilan entre los \$1000 y los \$19.999	Declaran en más de un 60% valores que oscilan entre los \$1000 y los \$19.999	Santa Rosa tiene mucha variabilidad en los valores declarados

2.5. Conclusiones preliminares por titulación

Dimensiones	Hogares titulados	Hogares no titulados
Mercado de la vivienda	Menos del 10% de los hogares titulados registran compra ventas	El 35% de los hogares no titulados registran compra ventas
Hogares en la parcela	Menor proporción de hogares	Mayor proporción de hogares
Superficie de la parcela	Habitán en las parcelas de superficie intermedio del rango de 200 a 400m ² en casi un 90% de los casos.	Presentan mayor variabilidad en las distribuciones de las parcelas con una mayor representación en los rangos bajos y altos
Superficie de la vivienda	En las categorías más altas la predominancia es de los hogares tituladas	En viviendas de hasta 50 m ² existe una predominancia de los hogares no titulados
Valor de la vivienda	En las categorías superiores los hogares titulados tienen mayor peso proporcional.	La representación de los hogares no titulados es mayor en las tasaciones menores a los \$ 20.000
Calidad del hábitat	Los hogares titulados en mayor proporción no presentan veredas de hormigón y habitan viviendas con paredes de buena calidad con una diferencia del 18% en comparación a los hogares no titulados. Los hogares titulados habitan viviendas con techos de buena calidad con una diferencia del 10% en comparación a los hogares no titulados.	

3. Variables de la base de parcelas (454 casos)

Para la realización de las regresiones se decidió tomar como unidad de análisis a la parcela y no a los hogares, como consecuencia el universo se redujo de 529 casos a 422. A continuación, los promedios de las principales variables entre las parcelas tituladas y no tituladas.

Parcelas totales

Parcelas totales promedios	N	Mínimo	Máximo	Media
Constructed surface in squared meters	454	8,00	303,04	71,3247
Parcel surface in squared meters	454	116,44	577,06	282,8773
Valor de compra	85	2500,00	30000,00	5000,0000
Asking Price original	122	1000	150000	21381,15
Ask total v2 (imputación de valores)	451	1000	150000	21421,15
0: parcel is not in the block corner; 1: otherwise	454	0	1	,17
distance (in blocks) to creek	454	0	5	1,81
distance to non-squatted block (in blocks)	454	0	5	1,78
0: parcel has concrete sidewalk; 1: otherwise	454	0	1	,63
Evaluación global vivienda	454	0	100	23,37
Equals 1 if the house has walls of good quality and 0 otherwise	451	0	1	,57
Equals 1 if the house has a roof of good quality and 0 otherwise	450	0	1	,38
Movilidad residencial (0 no arraigo, 1 arraigo)	446	0	1	,58
Transacciones inmobiliarias (0 no institucional, 1 institucional)	446	0	1	,63

Parcelas tituladas

Parcelas tituladas promedios	N	Mínimo	Máximo	Media
Constructed surface in squared meters	118	25,00	160,00	78,0593
Parcel surface in squared meters	118	156,58	437,81	281,2938
Valor de compra	8	2500,00	7500,00	4375,0000
Asking Price original	21	1000	50000	23023,81
Ask total v2 (imputación de valores)	117	1000	55500	22466,99
0: parcel is not in the block corner; 1: otherwise	118	0	1	,14
distance (in blocks) to creek	118	0	3	1,55
distance to non-squatted block (in blocks)	118	0	3	2,09
0: parcel has concrete sidewalk; 1: otherwise	118	0	1	,77
Evaluación global vivienda	118	1	100	29,75
Equals 1 if the house has walls of good quality and 0 otherwise	117	0	1	,68
Equals 1 if the house has a roof of good quality and 0 otherwise	117	0	1	,44
Movilidad residencial (0 no arraigo, 1 arraigo)	115	0	1	,79
Transacciones inmobiliarias (0 no institucional, 1 institucional)	115	0	1	,86

Parcelas no tituladas

Parcelas no tituladas promedios	N	Mínimo	Máximo	Media
Constructed surface in squared meters	336	8,00	303,04	68,9595
Parcel surface in squared meters	336	116,44	577,06	283,4334
Valor de compra	77	2500,00	30000,00	5064,9351
Asking Price original	101	1500	150000	21039,60
Ask total v2 (imputación de valores)	334	2000	150000	21054,79
0: parcel is not in the block corner; 1: otherwise	336	0	1	,18
distance (in blocks) to creek	336	0	5	1,90
distance to non-squatted block (in blocks)	336	0	5	1,67
0: parcel has concrete sidewalk; 1: otherwise	336	0	1	,59
Evaluación global vivienda	336	0	90	21,13
Equals 1 if the house has walls of good quality and 0 otherwise	334	0	1	,53
Equals 1 if the house has a roof of good quality and 0 otherwise	333	0	1	,35
Movilidad residencial (0 no arraigo, 1 arraigo)	331	0	1	,51
Transacciones inmobiliarias (0 no institucional, 1 institucional)	331	0	1	,55

Diferencia de promedios entre parcelas tituladas y no tituladas

Variable	Promedio parcelas tituladas	Promedio parcelas no tituladas	Diferencia de promedios
Constructed surface in squared meters	78,0593	68,9595	9,0998
Parcel surface in squared meters	281,2938	283,4334	-2,1395
Valor de compra	4375,0000	5064,9351	-689,9351
Asking Price original	23023,81	21039,60	1984,2056
Ask total v2 (imputación de valores)	22466,99	21054,79	1412,20
0: parcel is not in the block corner; 1: otherwise	,14	,18	-0,0430
distance (in blocks) to creek	1,55	1,90	-0,3450
distance to non-squatted block (in blocks)	2,09	1,67	0,4236
0: parcel has concrete sidewalk; 1: otherwise	,77	,59	0,1849
Evaluación global vivienda	29,75	21,13	8,6263
Equals 1 if the house has walls of good quality and 0 otherwise	,68	,53	0,1538
Equals 1 if the house has a roof of good quality and 0 otherwise	,44	,35	0,0931
Movilidad residencial (0 no arraigo, 1 arraigo)	,79	,51	0,28
Transacciones inmobiliarias (0 no institucional, 1 institucional)	,86	,55	0,31

4. Tests y Análisis econométrico

4.1. Test de Diferencia de medias: entre parcelas ofrecidas y no ofrecidas

Differences in Means Tests						
Variable	Obs Treatment	Mean Treatment	Obs Control	Mean Control	Diff	t
Arraigo (d_acc_original)	141	0.738	305	0.508	0.229***	4.665
		(0.037)		(0.029)	(0.049)	[0.000]
Actor Institucional (d_actorventa_inst)	141	0.801	305	0.554	0.247***	5.175
		(0.034)		(0.029)	(0.048)	[0.000]
Precio de la parcela imputado (ask_totalv2)	142	22,045.825	309	21,134.081	911.744	0.796
		(653.555)		(715.968)	(1145.681)	[0.427]
Precio de la parcela declarado (ask_pric_first)	27	22,870.370	95	20,957.895	1,912.476	0.481
		(2626.784)		(1982.943)	(3979.630)	[0.632]
Superficie construida (constructedSurface)	144	74.819	310	69.701	5.118	1.548
		(2.495)		(1.933)	(3.307)	[0.122]
Paredes de buena calidad (goodWalls)	142	0.627	309	0.544	0.083*	1.656
		(0.041)		(0.028)	(0.050)	[0.098]
Techo de buena calidad (goodRoof)	143	0.434	307	0.349	0.085*	1.736
		(0.042)		(0.027)	(0.049)	[0.083]
Calificación global de la vivienda (overallHousingAppearance)	144	28.111	310	21.168	6.943***	4.177
		(1.528)		(0.883)	(1.662)	[0.000]
Superficie de la parcela (parcelSurface)	144	278.672	310	284.831	-6.159	-0.689
		(5.311)		(5.570)	(8.941)	[0.491]
Parcela en la esquina (blockCorner)	144	0.132	310	0.184	-0.052	-1.379
		(0.028)		(0.022)	(0.038)	[0.169]
Distancia al arroyo (distanceToCreek)	144	1.458	310	1.968	-0.509***	-4.532
		(0.063)		(0.071)	(0.112)	[0.000]
Distancia a un área no ocupada (distToNonSquatted)	144	2.132	310	1.616	0.516***	4.788
		(0.066)		(0.067)	(0.108)	[0.000]

Note: Standard errors in parentheses. P-value in brackets

4.2. Regresiones

Tabla 1. Resultados Econométricos. Modelo de Arraigo (1=Ocupante original, 0=Otro). Probit usando ofrecimiento como variable instrumental de la titulación.

	(1)	(2)
VARIABLES	d_acc_original	d_acc_original
Property Right	0.872***	0.852***
	(0.173)	(0.183)
Constructed Surface		0.00316
		(0.00213)
Good Walls		0.222
		(0.141)
Good Roof		0.111
		(0.145)
Overall Housing Appearance		-0.00531
		(0.00484)
Parcel Surface	1.87e-05	0.000116
	(0.000726)	(0.000744)
Block Corner	-0.190	-0.179
	(0.172)	(0.177)
Distance To Creek	0.0333	0.0206
	(0.0616)	(0.0658)
Dist To Non Squatted	-0.104	-0.118*
	(0.0658)	(0.0691)
Property Offer		
Constant	0.150	-0.0807
	(0.309)	(0.330)
Observations	446	439
R-squared		

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

La tabla 1 muestra, en primer lugar un efecto positivo y significativo de la titulación sobre la variable de arraigo cuando la titulación es instrumentada por el ofrecimiento del programa. El coeficiente de la variable Property Right (0.872) resulta significativo al 1%. De aquí concluimos se corrobora la Hipótesis 1.

La incorporación de las variables de control que buscan capturar la inversión ocurrida al año 2003, reduce solo levemente el coeficiente de la variable titulación, lo que sugiere que existe un efecto titulación más allá de un efecto inversión.

Tabla 2. Resultados Econométricos. Modelo de Actor Institucional (1=Inmobiliarias, 0=Otro). Probit usando ofrecimiento como variable instrumental de la titulación.

	(1)	(2)
VARIABLES	IV	IV
d_actorventa_inst		
Property Right	0.984***	0.993***
	(0.183)	(0.194)
Constructed Surface		0.00183
		(0.00215)
Good Walls		0.242*
		(0.143)
Good Roof		0.101
		(0.149)
Overall Housing Appearance		-0.00626
		(0.00493)
Parcel Surface	0.000240	0.000404
	(0.000733)	(0.000751)
Block Corner	-0.148	-0.110
	(0.174)	(0.179)
Distance To Creek	0.0142	0.0126
	(0.0623)	(0.0668)
Dist To Non Squatted	-0.0577	-0.0647
	(0.0661)	(0.0694)
Property Offer		
Constant	0.160	-0.0220
	(0.313)	(0.334)
Observations	446	439
R-squared		

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

La tabla 2 muestra, un efecto positivo y significativo de la titulación -instrumentada- sobre el tipo de actor que interviene en la venta de la vivienda. El coeficiente de la variable Property Right (0.984) resulta significativo al 1%. De aquí concluimos se corrobora la Hipótesis 2.

En este caso tampoco vemos que el efecto estimado cambie al incorporar variables de control, en particular las que reflejan la inversión.

Tabla 3. Resultados Econométricos. Modelo de Valor de la Parcela.

IV				
	1	2	3	4
VARIABLES (ask_totalv2)	OLS	OLS	IV	IV
Property Right			-243.1 (1,338)	1,560 (1,390)
Constructed Surface	71.92*** (16.64)		72.03*** (16.47)	
Good Walls	3,628*** (1,103)		3,641*** (1,092)	
Good Roof	4,188*** (1,111)		4,183*** (1,098)	
Overall Housing Appearance	17.84 (36.18)		17.96 (35.90)	
Parcel Surface	14.28** (5.826)	12.37** (6.284)	14.31** (5.761)	12.20* (6.240)
Block Corner	-3,680*** (1,388)	-3,057** (1,487)	-3,677*** (1,370)	-3,092** (1,474)
Distance To Creek	637.5 (519.8)	1,275** (537.1)	640.9 (511.3)	1,243** (530.4)
Dist To Non Squatted	380.3 (530.7)	371.4 (560.7)	380.8 (525.1)	364.7 (557.5)
Property Offer	-199.7 (1,112)	1,301 (1,167)		
Constant	7,056*** (2,599)	15,052*** (2,674)	7,024*** (2,560)	15,181*** (2,641)
Observations	447	451	447	451
R-squared	0.200	0.046	0.201	0.047

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

En la tabla 3 podemos observar que los coeficientes correspondientes al ofrecimiento de titulación no logran rechazar la hipótesis nula de no-significatividad. En otras palabras, no podemos concluir que estas variables tengan un efecto positivo, por lo que no podemos corroborar la Hipótesis 3. Los coeficientes estimados en el modelo de VI resultan \$-243 y \$1560 respectivamente para los modelos 3 y 4, reflejan magnitudes muy pequeñas si las comparamos con los valores promedios de las viviendas (aproximadamente \$22,000) y estadísticamente insignificantes en relación al error estándar (aproximadamente \$1400).

Como puede verse en los modelos de OLS (columnas 1 y 2), no se observa tampoco una diferencia significativa para el ofrecimiento de la titulación.

En cuanto a los determinantes del valor de la propiedad que surgen con efectos significativos podemos mencionar: ARS 71,92 por cada metro cuadrado construido, ARS 3.628 por la presencia de buenas paredes, ARS 4.188 por la presencia de techo de buena calidad, ARS 14,28 por cada metro cuadrado de superficie de parcela y en cuanto a la variable esquina en donde los ofrecidos tienen en promedio un valor menor se identifica una reducción de ARS 3.680.

5. Discusión

En esta sección se discutirán los resultados de la presente investigación, en primer lugar, específicamente en cuanto a su relación con los resultados previos de sus trabajos antecedentes (Galiani y Schargrodsky), para luego abordar una discusión más general con respecto a la literatura relevante y las implicancias de políticas públicas en la materia. En cuanto al análisis de los resultados en comparación con los trabajos antecedentes, en primer lugar se analizarán los efectos al arraigo de las parcelas tituladas explicado significativamente por la presencia del ocupante original en dichas viviendas en comparación con las parcelas no tituladas, en segundo lugar se analizará el fenómeno del efecto significativo de la intervención de “actores institucionales” en potenciales transacciones de las viviendas en parcelas tituladas considerado el efecto en las creencias materialistas e individualistas más afines a la economía de mercado que los autores identifican en el grupo de los tratados.

5.1 Resultados en comparación con estudios antecedentes

5.1.1 Arraigo y Desregulación

En primer lugar, es relevante analizar los efectos de la titulación para el año 2007 que se describen en este estudio de tesis a la luz de los hallazgos identificados por Sebastián Galiani y Ernesto Schargrodsky, considerando el fenómeno de la desregulación y de los efectos en las creencias de las personas.

Galiani y Schardgrotsky¹⁷ identifican que, en los últimos años, varios países implementaron intervenciones de política para dar derecho a los ocupantes informales urbanos, alentados por los resultados de estudios que muestran ganancias de bienestar de los derechos. Sin embargo destacan que, en la mayoría de los casos, estas intervenciones no han sido acompañadas por políticas regulatorias que alivien la carga que representa el costo de registrar futuros cambios de propiedad. Por lo tanto analizan, a medida que pasa el tiempo y los titulares beneficiarios mueren, se divorcian o migran, si estos hogares pobres pueden o no pagar los costos que implican la permanencia en la formalidad.

Los datos de la presente tesis de investigación son del año 2007, los de los estudios anteriormente citados son de 2010¹⁸. A través de lo analizado en los capítulos anteriores se

¹⁷ “The Deregularization of Land Titles”, 2016

¹⁸ Es importante destacar para este aparatado las ya mencionadas diferencias en las muestras de ambas investigaciones referidas principalmente a la composición de los tratados en cuanto a su ingreso en la titulación tardía o temprana. Los datos de la tesis trabajan con una mayor proporción de titulación tardía que “padece” en menor medida la desregulación por su menor exposición en el tiempo a la titulación.

puede afirmar que la titulación afecta positivamente el “arraigo” de los hogares en el sentido de la permanencia en la parcela, sin embargo los posteriores resultados identificados por Galiani y Schargrotsky invitan a abordar desde las políticas públicas en mecanismos ágiles y económicos para que los hogares puedan permanecer en la formalidad.

En el estudio los autores, analizan cómo, después de la intervención de la política, las transacciones intrafamiliares e interfamiliares no se formalizaron y estos eventos lentamente llevaron a tasas más bajas de propiedad legal. Refiriéndose a este proceso como "desregularización". Señalando que los efectos de exposición al tratamiento en el tiempo deben ser considerados desde las perspectivas de las intervenciones de titulación de tierras. Identifican que el 28.8% de las parcelas tituladas se han desregularizado debido a transacciones intrafamiliares no registradas (muerte, divorcio, etc.) o interfamiliares (ventas informales, ocupación, etc.), entre 21 y 12 años después de la titulación. Además, las transacciones de tenencia irregulares se están utilizando en el 77.9% de las propiedades que han cambiado de propietario.

Una explicación plausible que identifican los autores es que los costos legales de permanecer formal son altos en relación con el bajo valor de estas parcelas y los bajos ingresos de estas familias.

En el 63% de los casos, no identifican cambios en la titularidad, en el restante 37% hubo cambios en la propiedad. Del total de los cambios en la propiedad en el 82% casos ha habido cambios en la propiedad dentro de la misma familia (el 82.5% de las transacciones intrafamiliares no fueron procesadas legalmente), y en 28% la familia que ocupa la parcela ha cambiado

Los datos de mi tesis de investigación también verifican esa tendencia ya que en un 69% de los casos no identifican cambios en la titularidad y en el restante 31% de los casos se identifican transacciones en el mercado de la vivienda (compra de casa y terreno y compra de cesión de la mejora). Dentro del 69% donde no hubo cambios de titularidad un 78% de los hogares estaba desde el inicio de la toma (ocupantes originarios) y un 22% residía en la parcela por diferentes modalidades de cesión en las que no estuvo involucrada una transacción monetaria (por ejemplo, la construcción de una nueva vivienda en el lote).

Atendiendo a la situación entre parcelas tituladas y no tituladas en mi estudio de tesis identifiqué que tan sólo el 9.3% de las parcelas tituladas habían registrado transacciones de venta, cifra que aumenta considerablemente a un 34.3% en las parcelas no tituladas. Los autores identifican como unos pocos años después de la titulación legal, los propietarios legales del 28.8% de las parcelas (106 de 368 parcelas) ya no eran los verdaderos propietarios. Para las familias tratadas tempranamente, que recibieron sus títulos en 1989-91, el 32,95% se

había desregularizado para 2010. Para los hogares tratados tardíamente, que recibieron sus títulos en 1998, una cuarta parte (25%) de ellos se desregularizaron para 2010.

El valor promedio de las parcelas de la muestra Schargrodsky y Galiani fue de AR \$ 46.824 (aproximadamente US \$ 11.700, al momento de la encuesta) y la diferencia de precio entre las casas en esta área con y sin títulos legales fue de aproximadamente 20%. El valor promedio de las parcelas mi tesis de investigación fue de AR \$ 21.381 (aproximadamente US \$ 6.579¹⁹, al momento de la encuesta) y la diferencia de precio en relación al promedio entre las casas en esta área con y sin títulos legales fue de aproximadamente 9.3%.

Los autores destacan las dificultades para estimar adecuadamente el efecto de la titulación en el precio de las parcelas. En primer lugar por la baja cantidad de transacciones reales y en segundo lugar debido al efecto de la titulación en la inversión en vivienda ya que las inversiones son en sí mismas variables endógenas en una ecuación de valor de la vivienda. La misma situación encuentro en mi trabajo de investigación, explicado por la imposibilidad de verificar un efecto significativo de la titulación en el precio de las parcelas.

La evidencia presentada por los autores muestra que existe una tendencia de los propietarios a no mantener el título legal de su propiedad. Esto es una preocupación porque el proceso de desregularización puede restringir algunos de los efectos beneficiosos de la titulación. Este es quizás uno de los mayores desafíos a futuro para los Programas de Regularización Dominial ya que este estudio de caso demuestra efectos positivos de la titulación en el arraigo, en la selección de actores institucionales para potenciales situaciones de compra venta, más debe considerarse también la sustentabilidad a largo plazo de la titulación.

5.1. 2 Creencias y economía de mercado

Di Tella, Galiani y Schargrodsky (2007) encuentran que la titulación tiene un efecto grande y significativo en las creencias de las personas. Las personas que poseen títulos de sus propiedades tienen más probabilidades de tener creencias más individualistas y materialistas que encajan con el funcionamiento de una economía de mercado. De hecho, ese efecto es tan grande que las creencias de los individuos tratados son similares al promedio de los de la población del área metropolitana del Gran Buenos Aires, a pesar de las grandes diferencias que existen entre estos dos grupos.

Estudiaron la formación de creencias en el área en cuestión, encontrando diferencias significativas en las creencias que los ocupantes con y sin títulos de propiedad declaran poseer. Estas reflexiones nos conducen a un punto en común con los resultados de la presente

¹⁹ La variación de los precios de los inmuebles en la CABA tuvo un incremento del 46% en el período 2008-2011, según el Relevamiento de Mercado Inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires de la Secretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad.

investigación que identifican un efecto significativo en resolver las operaciones de compraventa de viviendas a través de actores o canales institucionales como ser inmobiliarias, organizaciones barriales y la propia Municipalidad más parecidas a las de la economía de mercado en las parcelas tituladas y modalidades individualistas o no reguladas para realizar dichas transacciones.

Este fenómeno es importante también porque el acercamiento a las lógicas de la economía de mercado en las parcelas tituladas, explicada por la selección de actores institucionales, podría ser también un elemento que coadyuve a morigerar los procesos de “desregulación” que se producen por el efecto en el tiempo del tratamiento, si se pudieran desarrollar mecanismos de regulación adecuados a los sectores populares para poder culminar en una inscripción registral formal.

En su estudio, los autores encuentran que los ocupantes afortunados que terminan con títulos legales reportan creencias más cercanas a las que favorecen el funcionamiento de un mercado libre. Los ejemplos incluyen creencias materialistas e individualistas (como la creencia de que el dinero es importante para la felicidad o la creencia de que uno puede tener éxito sin el apoyo de un grupo grande). El valor de un índice de creencias de "mercado" es 20 por ciento más alto para los ocupantes titulados que para los ocupantes sin título, a pesar de llevar una vida similar.

Las creencias que estudian se obtienen a través de preguntas (variables dummy) que capturan de manera amplia cuatro creencias que parecen importantes para el funcionamiento de una sociedad capitalista, a saber, el individualismo, el materialismo, el papel del mérito y la confianza. La misma metodología se utilizó para esta tesis en donde se construyó una variable dummy que vale 0 cuando los actores a los que acudiría para vender su vivienda son amigos, conocidos, vecinos, familiares u otros y 1 cuando se refiere actores institucionales como las inmobiliarias, identificándose una diferencia del 25% para las parcelas tituladas.

En ambos estudios, el presente y el de los autores, el cambio en las creencias resultante del tratamiento inducido va en la dirección de lo que se puede llamar "creencias de mercado", siendo muy interesante por las fuertes similitudes en las vidas de los ocupantes con y sin títulos. Sin embargo, puntualizando en la regularización dominial, es muy importante que las nuevas lógicas de economía de mercado sean acompañadas de nuevas prácticas que incentiven que las transacciones inmobiliarias sean registradas a través de los procesos formales y no que se incurra en soluciones de “desregulación” más afines con las creencias individualistas y materialistas que surgen de la exposición al tratamiento.

5.2 Discusión General

El presente estudio de caso desde sus condiciones de “experimento natural” robustecidas por la validez interna de su singularidad, otorga respuestas a preguntas que los Programas de Regularización Dominial y de Urbanización realizan para la generalidad de los casos y que podrían encontrar validez externa en otros asentamientos de características similares, en cuanto a su localización urbana periférica, con una accesibilidad limitada -considerando la distancia a las áreas centrales y a los subcentros-, la forma en que se originaron -dada su condición de asentamientos a diferencias de otros procesos como las villas-.

Vale decir, es imprescindible identificar fehacientemente si los Programas de Urbanización contribuyen a consolidar a la población a través de la seguridad en la tenencia, si esto además incentiva el ahorro o la patrimonialización de los sectores populares a través de la inversión en vivienda y finalmente si la regulación de los estándares de la ciudad formal es sostenible en el tiempo cuando se decide desde el sector público invertir en la ciudad informal o irregular.

Estas preguntas que indagan en los efectos de la regularización dominial en los precios de suelo informal, en la consolidación de la población en el lugar o por el contrario en la promoción de un proceso de gentrificación y en los agentes que participan de las transacciones inmobiliarias, son las que guían la presente investigación.

Los resultados hallados son elocuentes: en el área de estudio la titulación tiene efectos significativos en cuanto al arraigo de los hogares al lugar que habitan, también se identifican mayores valores de tasación en las parcelas tituladas sin ser suficientes para identificar un efecto significativo, en parte explicado por la endogeneidad de la inversión en vivienda en el valor de la misma. También se encuentra un efecto significativo en elegir para potenciales operaciones de compraventa de viviendas a actores o canales institucionales como ser inmobiliarias y modalidades individualistas o no reguladas para realizar dichas transacciones más parecidas a las de la economía de mercado en las parcelas tituladas.

Este último punto conlleva a una nueva reflexión y desafío para los Programas de Urbanización porque el acercamiento a las lógicas de la economía de mercado de los hogares que habitan en las parcelas tituladas debe ser acompañado de fuertes mecanismos de regulación adecuados o a medida de los sectores populares para poder culminar en una inscripción registral formal y no incurrir en el proceso de desregulación identificado por la exposición en el tiempo al tratamiento.

Los costos y los procedimientos para sostener la regularidad que proveen las políticas públicas en materia de titulación deberán confeccionarse a partir de un conocimiento exhaustivo de las prácticas y de las posibilidades materiales de los sectores populares, ajustándose a su

idiosincrasia en pos de la eficiencia y de que no se dilapiden los incrementos de bienestar que surgen de la restitución de derechos, en nuestro caso los de la titulación.

La “nueva generación” de Programas de Urbanización y Regularización Dominial tiene el desafío de pensar herramientas que sostengan la titulación en el tiempo, la experiencia indica que en estos sectores escriturar por primera vez no resuelve para siempre el problema y que por el contrario el paso del tiempo abre nuevas realidades que deben ser abordadas.

La titulación de parcelas tiene efectos en el desarrollo económico, encontrar nuevas herramientas para sostenerlos en el tiempo es un desafío que contribuirá a restituir derechos vulnerados y a la construcción de una sociedad que promueva la igualdad de oportunidades.

6. Conclusiones

Entre los principales resultados hallados se destaca la existencia de evidencia empírica que habilita a corroborar un efecto significativo en la titulación instrumentada por el ofrecimiento en cuanto al arraigo de los hogares (hipótesis 1) y en lo referido a la potencial intervención de actores institucionales (hipótesis 2), no identificándose un efecto significativo en cuanto al precio de las viviendas (hipótesis 3).

El trabajo de investigación realiza un análisis de los resultados en comparación con los trabajos antecedentes de Sebastián Galiani y Ernesto Schargrotsky, considerando los fenómenos de la desregulación y de los efectos en las creencias de las personas a la luz de los resultados que identifican efectos significativos en el arraigo y en la intervención de “actores institucionales” en potenciales transacciones de las vivienda entre parcelas tituladas y no tituladas.

Se plantea el desafío de pensar Políticas Públicas y herramientas que se adapten a las prácticas y las posibilidades materiales de los sectores populares, con el doble objeto de, por un lado sostener en el tiempo los efectos positivos que la titulación de parcelas tienen en el desarrollo económico y, por otro lado, promoviendo la igualdad de derechos y oportunidades.

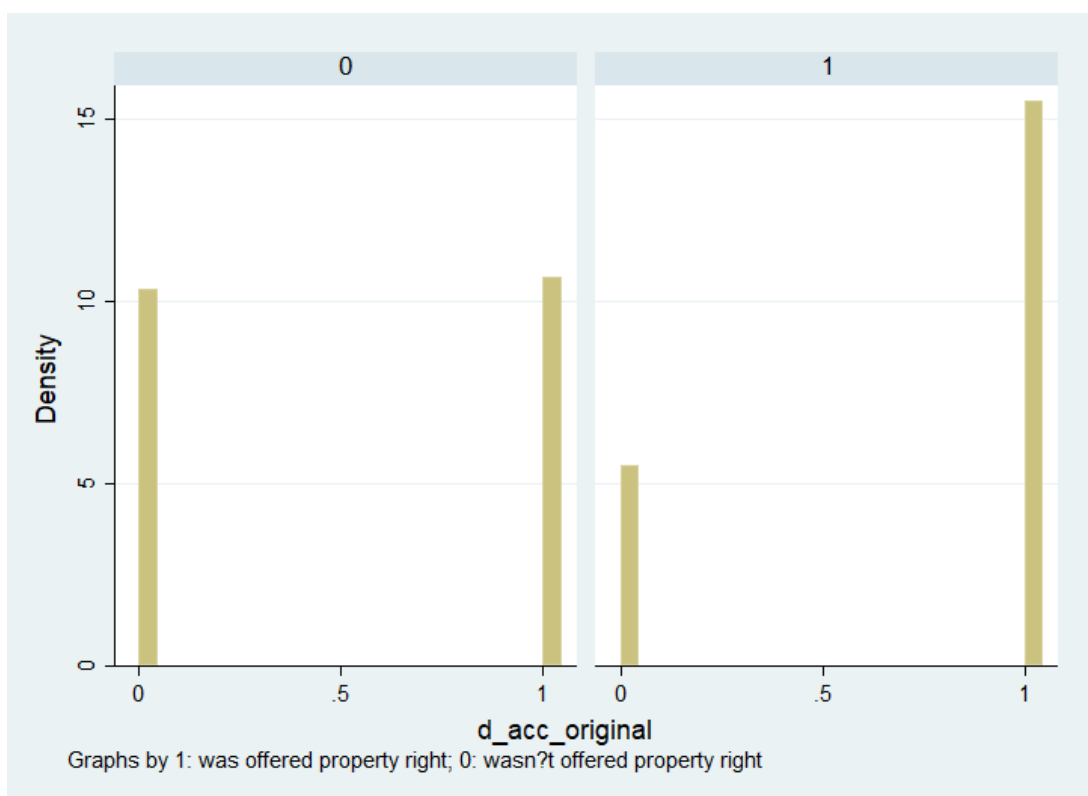
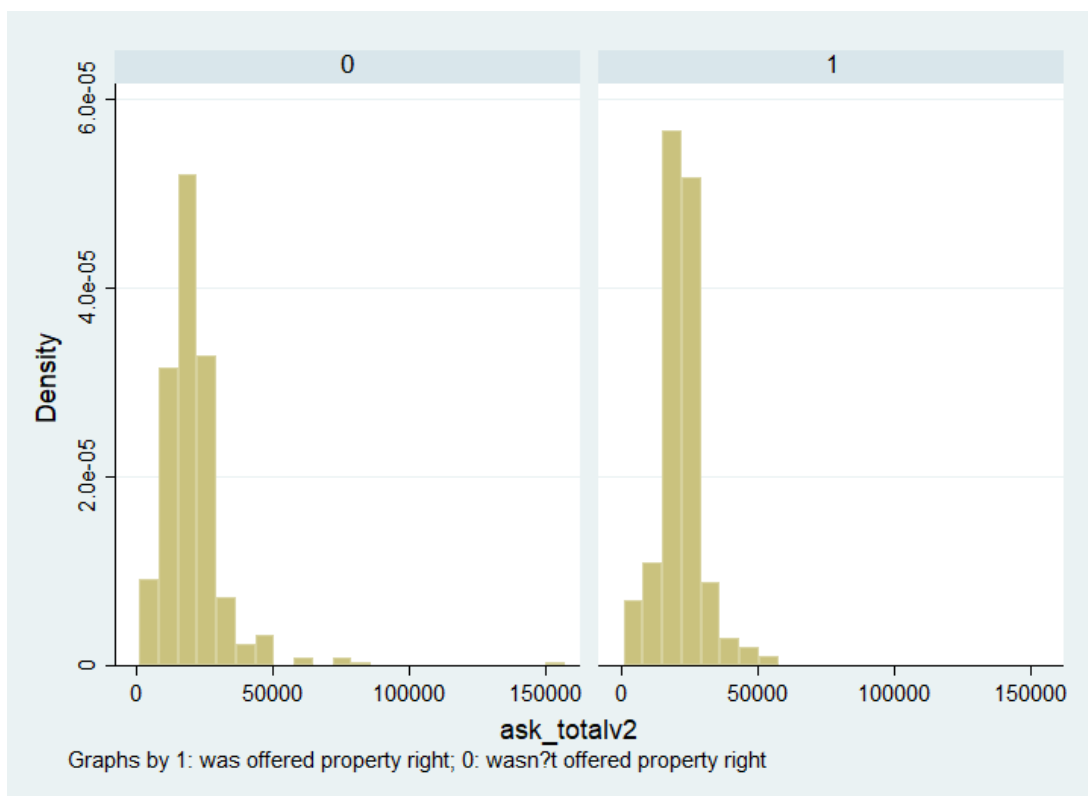
7. Bibliografía:

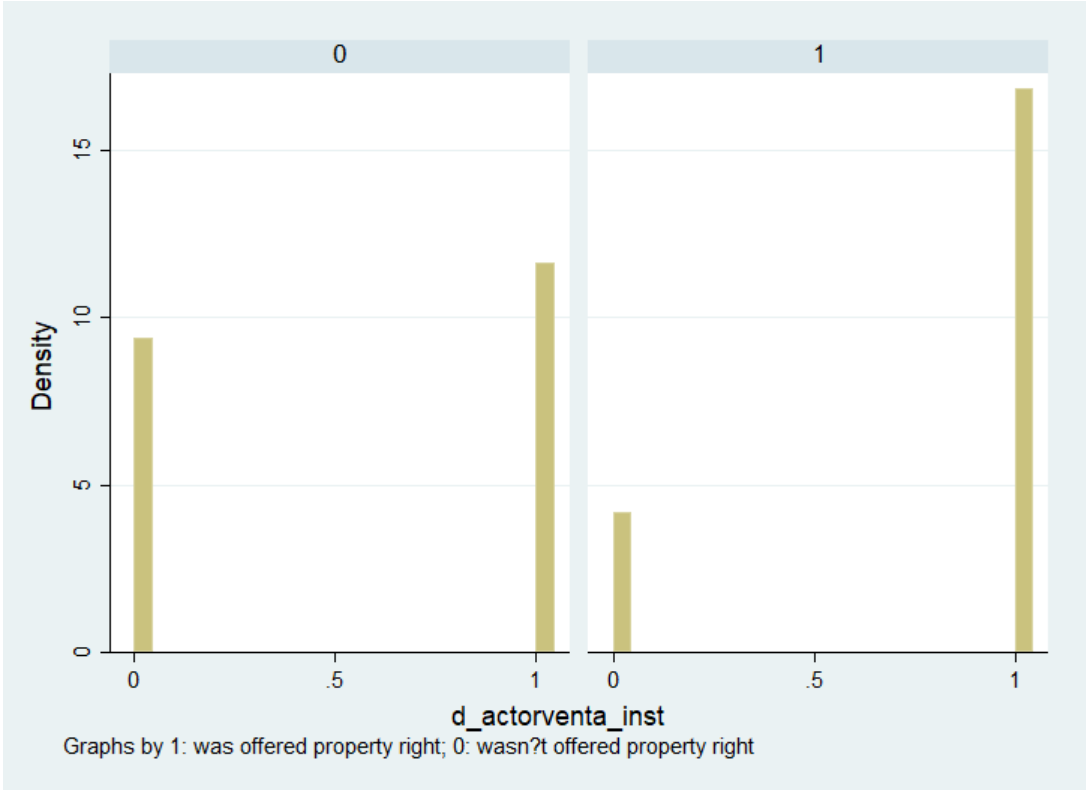
- Abramo Pedro, 2004 “La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal” Revista CIUDAD y TERRITORIOS: Estudios territoriales, Vol. XXXV, n. 136-137, verano-otoño 2003, Ministerio de Fomento, España.
- Alston, Lee, Libecap, Gary y Schneider, Robert, 1996, “The Determinants and Impact of Property Rights: Land Titles on the Brazilian Frontier”, Oxford University Press.
- Besley, Timothy, 1995. Property rights and Investments Incentives: Theory and evidence of Ghana. *Journal of Political Economy*. 103, pp 903-37.
- Brasselle, Anne Sophie; Gaspart, Frederic, Platteau, Jean-Philippe, 2002. Land Tenure Security and Investment Incentives: Puzzling Evidence of Burkina Faso. *Journal of Development Economics*, 67 (2) pp. 373-418.
- Calderón Cockburn Julio, 1997. “Políticas de Regularización y Mejoramiento Urbano en América Latina.” Ponencia al Congreso LASA XXI en Guadalajara, México, 1997. Lincoln Institute of Land Policy de los Estados Unidos.
- Carter, Michael and Olinto, Pedro, 2002. Getting Institutions Right for Whom? Credit Constraints and the impacts of property rights on the quantity and composition of investment. *American Journal of Agricultural Economics*. 85, pp 173-86.
- Cid, Alejandro y Cabrera, José María, 2013. “Property Rights in Informal Settings. The Street Labour Market”. Universidad de Montevideo, Online at <http://mpra.ub.uni-muenchen.de/54247/>.
- Clichevsky, Nora, 2001. “Mercado de Tierra y Sector Inmobiliario en el área Metropolitana de Buenos Aires – AMBA-.Transformaciones e impactos territoriales” VI Seminario de la Red de Investigadores en Globalización y Territorio. Rosario, Argentina. 2,3 y 4 de mayo del 2001.
- Cravino María Cristina, 2003. “Mercados Informales de Tierra y Redes Sociales en el Área Metropolitana de Buenos Aires”. *Cidade da Informalidade*. Abramo Pedro compilador. Río de Janeiro Livraria Sette Letras. FAPERJ.

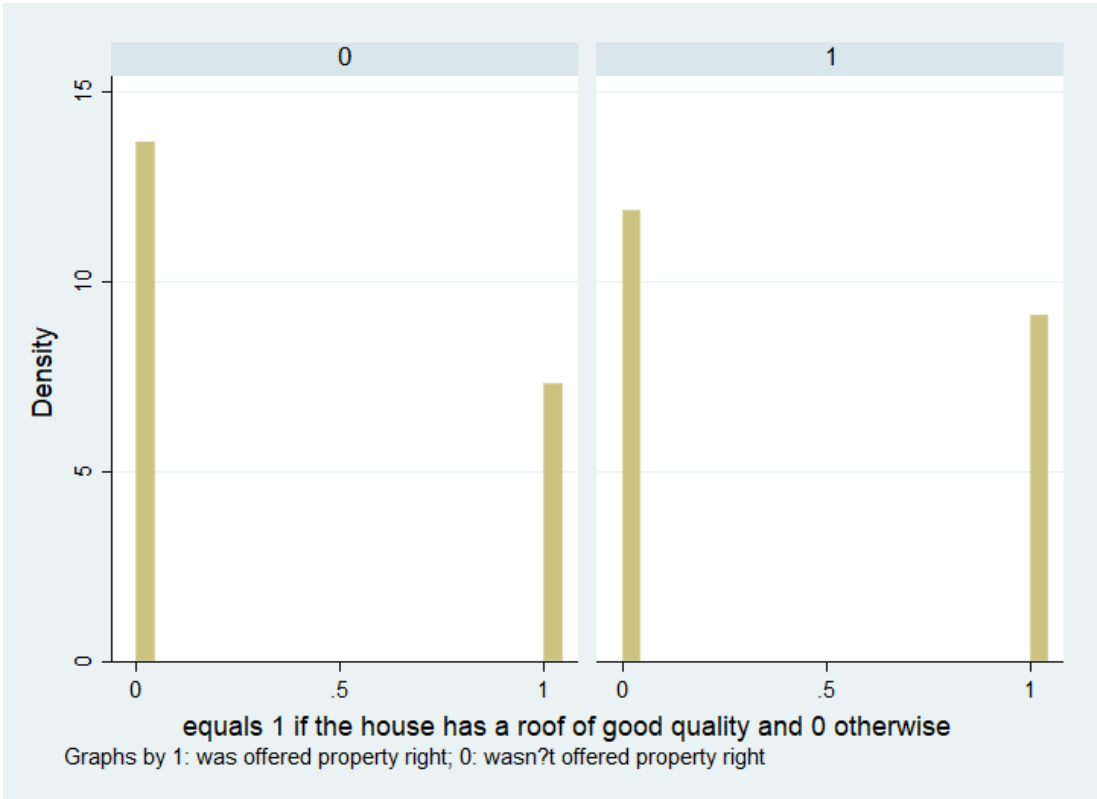
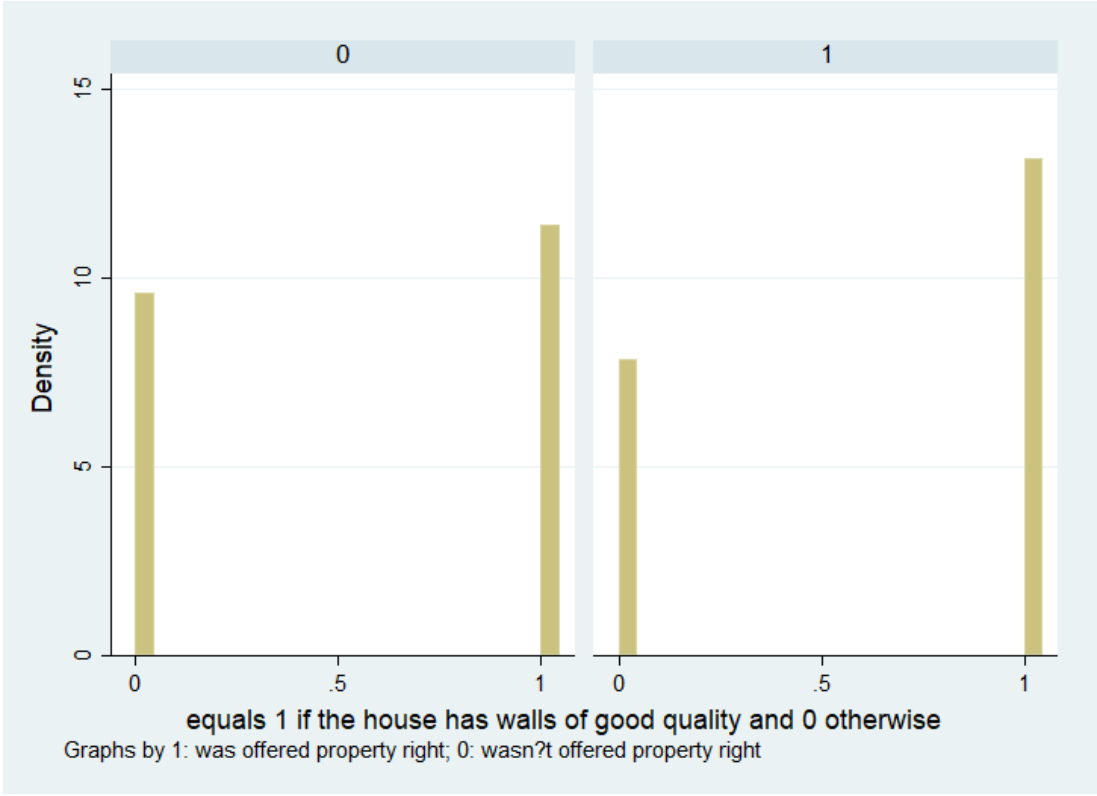
- Fernandes Edesio, 2003. "Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Pobreza Urbana en Latinoamérica." Revista Vivienda Popular 12, pp. 5-16, Agosto 2003, Facultad de Arquitectura, Uruguay.
- Field, Erica, 2003. Entitled to Work: Urban Property Rights and labour supply in Peru. Research Program in development studies, Princeton University, Working paper nº20.
- Field, Erica and Torero, Máximo 2003. Do property titles increase access to credit? Evidence of Perú. Mimeo Harvard University.
- Field, Erica, 2005, "Property Rights and Investment in Urban Slums", Journal of the European Economic Association. The MIT Press.
- Fernández Wagner, Raúl. (s/d) Programas de Mejoramiento Barrial. URBAred- Portal Universidad de General Sarmiento. Buenos Aires, Argentina.
- Galiani Sebastián y Schargrotsky Ernesto, 2005. "Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling". Universidad de San Andrés y Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires Argentina.
- Galiani Sebastián y Schargrotsky Ernesto, 2007. "Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling". Washington University y Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires Argentina.
- Galiani Sebastián, Di Tella, Rafael y Schargrotsky Ernesto, 2007. "The formation of beliefs: evidence from the allocation of land titles to squatters". The Quarterly Journal of Economics.
- Galiani Sebastián y Schargrotsky Ernesto, 2010. "Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling: documento de trabajo número 103". CEDLAS, Buenos Aires Argentina.
- Galiani Sebastián y Schargrotsky Ernesto, 2016. "The Deregularization of Land Titles: Working Paper 22482". National Bureau Of Economic Research, Cambridge, USA.
- Gertler, Paul, Martínez, Sebastián y otros, 2017. "La evaluación de impacto en la práctica: segunda edición". Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo/Banco Mundial, Washington D.C.
- Informe Nacional de la República Argentina Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), Septiembre de 2016. "Evaluación del progreso y medidas orientadas a futuro".

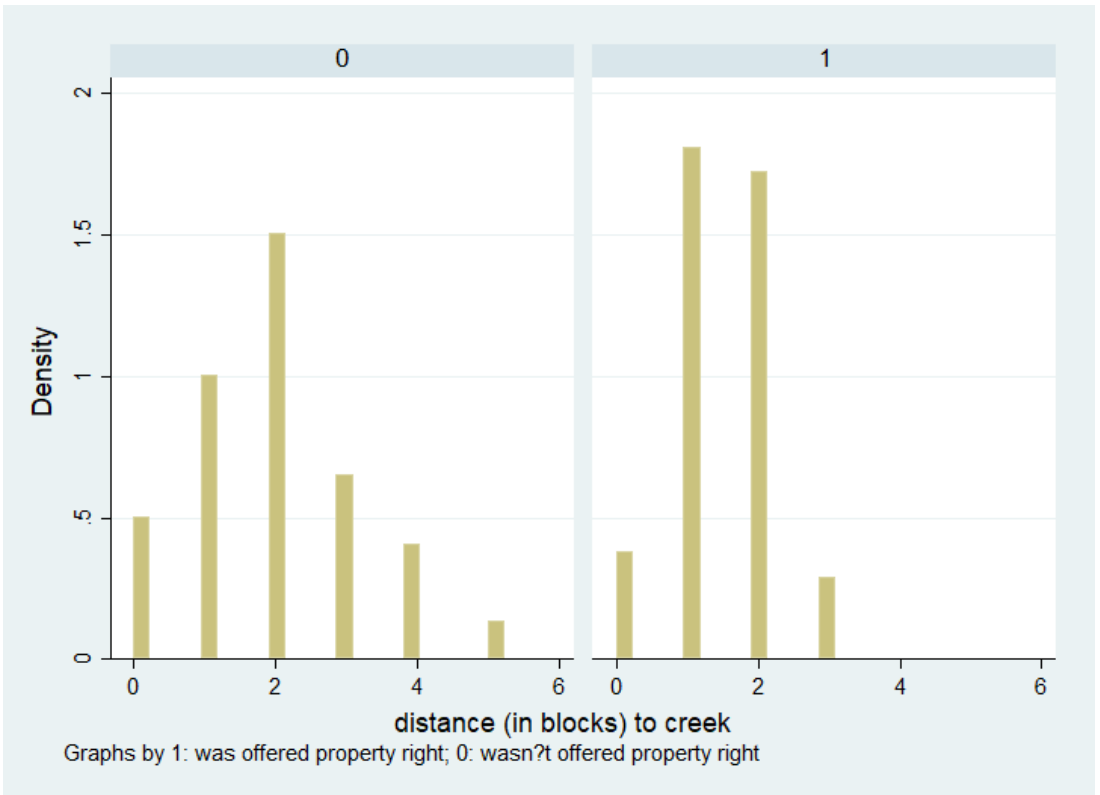
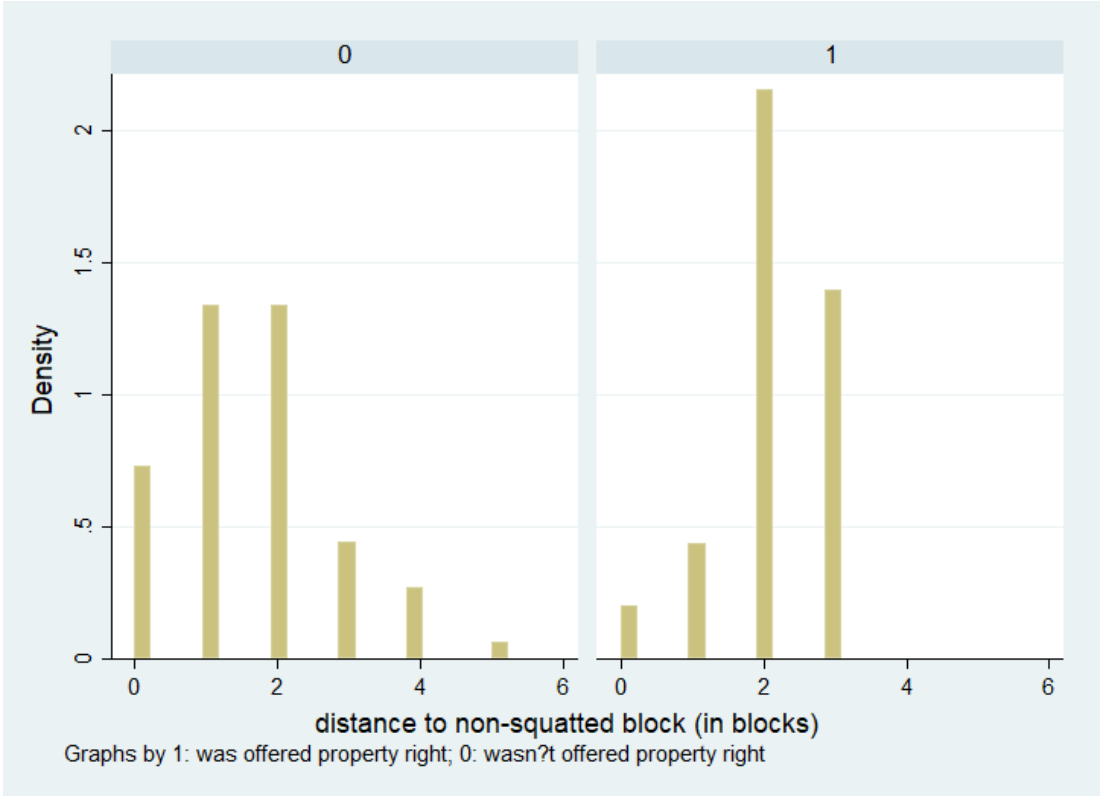
- Jacoby, Hanna; Li, Guo and Rozelle Scott, 2002. Hazard of expropriations: Tenure Security and Investment in Rural China. *American Economic Review* 92(5), pp.1420-47.
- Jiménez, Emanuel 1984. Tenure Security and Urban Squatting. *Review of economics and statistics*, 66(4), pp 556-67
- Lanjouw, Jean and Levy, Philip. 2002. Untitled: A Study of formal or informal property rights in Urban Ecuador. *Economic Journal* 112 pp. 986-1019.
- Trivelli, 2007 Seminario sobre renta del suelo en Santiago de Chile. Maestría en Economía Urbana Universidad Di Tella. Buenos Aires.
- Smolka Martín y Fernandes Edesio, 2004. “Regularización de la tierra y programas de mejoramiento: Nuevas consideraciones” *Land Lines*: July 2004, Volume 16, Number 3.

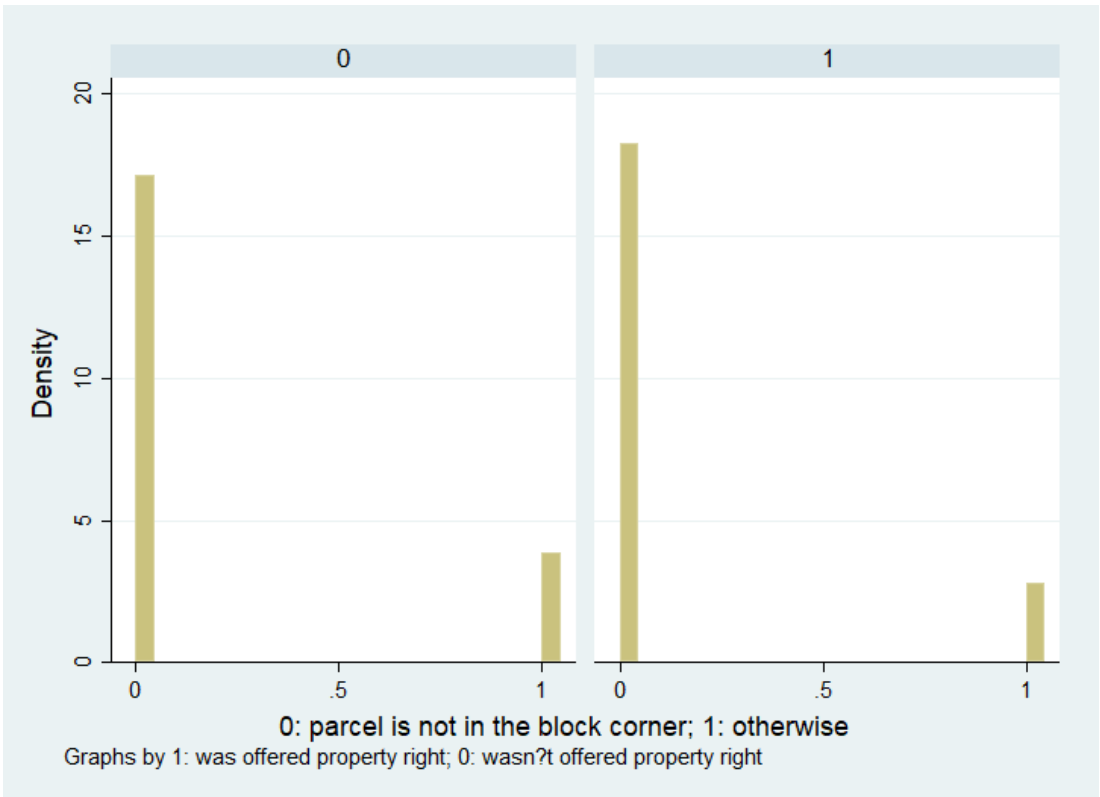
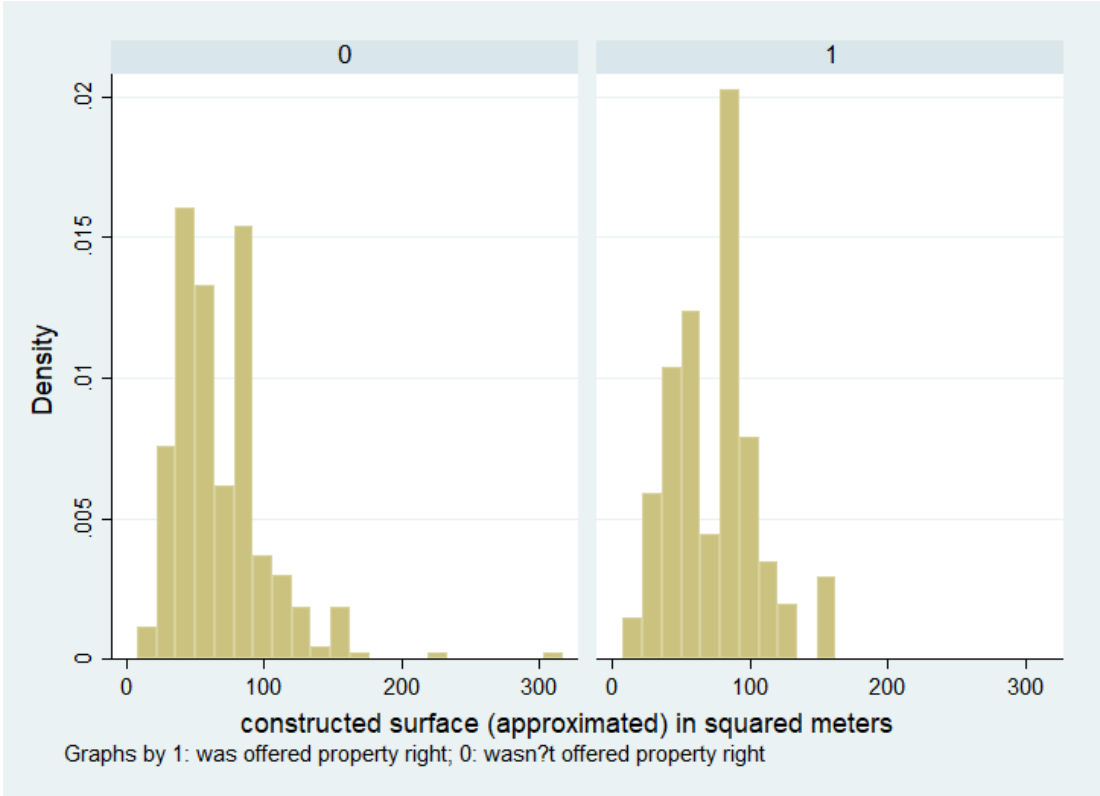
Anexo 1: gráficos

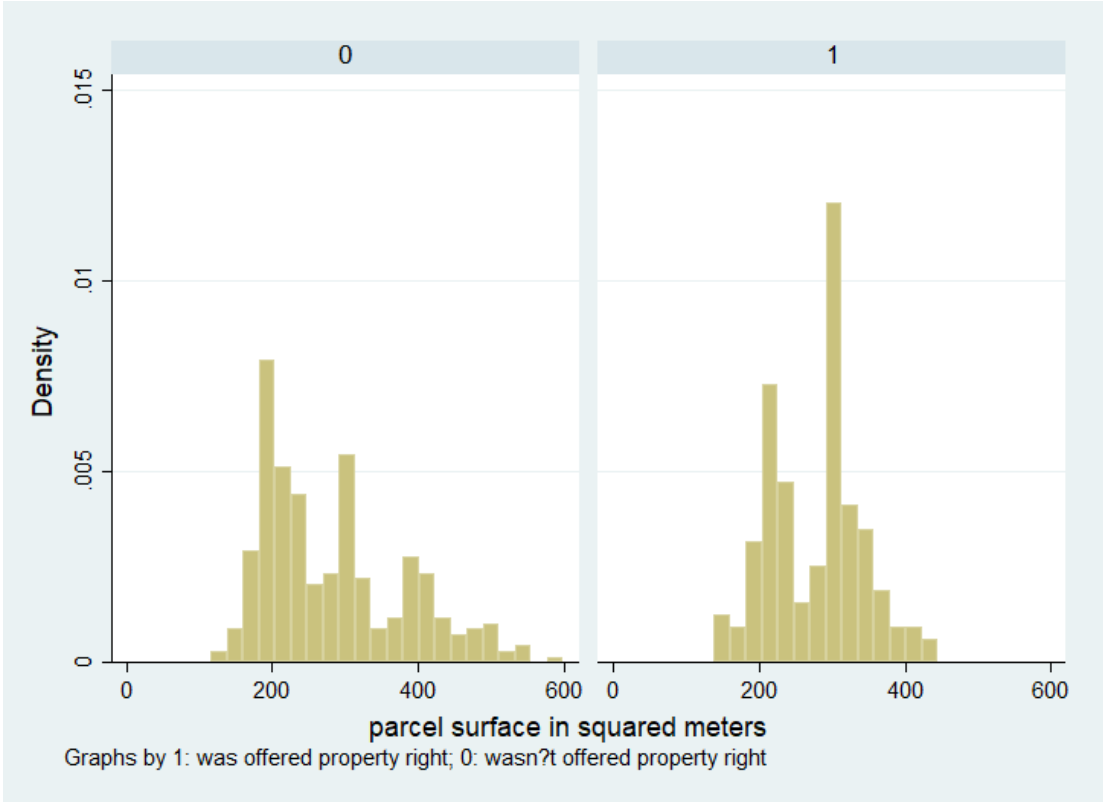












Anexo 2: Formularios tesis de investigación

Instrumento para propietarios de la vivienda

Barrio	
Manzana	
Lote N°	
Calle N°	
Hogar N°	
Cantidad de Miembros del Hogar	
M ² de vivienda construidos	
Nombre y edad del respondente Jefe/a – Cónyuge (<i>tachar lo que no corresponde</i>)	
N° cuestionario Di Tella	

1.	¿Este hogar...		
	... ocupó el terreno y construyó la vivienda en los años de la toma del barrio?	1	<i>Pase a pregunta 4</i>
	... compró la casa y el terreno a un propietario anterior?	2	
	... compró la cesión de la mejora de la vivienda a un propietario anterior?	3	
	Otros (<i>especificar</i>)	4	

2.	¿Podría indicarme cuál fue el valor de compra acordado para esta vivienda?		
	\$.....	1	
	Entre \$ 1 y \$5.000	2	
	Entre \$5.001 y \$10.000	3	
	Entre \$10.001 y \$20.000	4	
	Entre \$20.001 y \$40.000	5	
	Entre \$40.001 y \$60.000	6	
	Más de \$60.000	7	
	NS/NC	9	

3.	¿Podría indicarme en qué año compró esta vivienda?	
	Año	

4.	¿Ha pensado en alquilar...			
		Si	No	NS/NC
	... Cama/s en su vivienda?	1	2	9
	... Habitación/es en su vivienda?	1	2	9
	... Su vivienda?	1	2	9

5.	¿Alquila...		
		Si	No
	... Camas en su vivienda?	1	2
	... Habitaciones en su vivienda?	1	2

Si es todo NO, pase a la pregunta 10

6.	A cuántas personas le alquila cama/s / habitación/es?	
	Número de personas	

7.	¿El alquiler es...	
	... Por día?	1
	... Por semana?	2
	... Por quincena?	3
	... Mensual?	4
	... Otros (<i>especificar</i>)	5

8.	¿El pago del alquiler es...	
	... En dinero?	1
	... En trabajo?	2
	... En especies?	3
	... Otros (<i>especificar</i>).....	4

9.	¿A cuánto asciende, en pesos, el alquiler mensual?	
	Entre \$1 y \$100	1
	Entre \$101 y \$300	2
	Entre \$301 y \$500	3
	Entre \$501 y \$700	4
	Más de \$700	5

10.	¿Pensó en vender su vivienda?	
	SI	1
	NO	2
	NS/NC	9

11.	¿A dónde recurriría si quisiera vender su vivienda?	
	Inmobiliarias	1
	Vecinos	2
	Familiares	3
	Organizaciones Barriales	4
	Municipalidad	5

Otros (<i>especificar</i>)	6
------------------------------	---

12. ¿Le han realizado ofertas por su vivienda...

	Si	No	<i>Si la respuesta es NO para todas las opciones pase a la pregunta 15</i>
... En el último año?	1	2	
... En los últimos cinco años?	1	2	
... Más de seis años atrás?	1	2	
... Nunca le ofrecieron comprar su vivienda?			

13. ¿Quién le ofreció comprarle la vivienda? (*la última oferta recibida*)

Familiar	1
Vecino	2
Inmobiliaria	3
Otros (<i>especificar</i>)	4

14. ¿Por qué no aceptó la oferta?

La oferta era menor al valor de la vivienda	1
En ese momento no tenía intenciones de vender la vivienda	2
No le alcanzaría para ir a vivir a otro lado	3
Otros (<i>especificar</i>)	4
NS/NC	9

15. Si tuviera que vender hoy su vivienda, ¿Cuánto cree que le pagarían?

Pesos	
-------	--

Instrumento para locatarios de la vivienda

Barrio	
Manzana	
Lote N°	
Calle N°	
Hogar N°	
Cantidad de Miembros del Hogar	
M2 de vivienda construidos	
Nombre y edad del respondente	
Jefe/a – Cónyuge (<i>tachar lo que no corresponde</i>)	
N° cuestionario Di Tella	

1.	¿Hace cuánto tiempo alquila esta vivienda?	
	Entre 0 y 12 meses	1
	Entre 1 y 3 años	2
	Entre 3 y 5 años	3
	Entre 5 y 10 años	4
	Más de 10 años	5

2.	¿Cómo se enteró de la posibilidad de alquilar aquí?	
	Por un familiar	1
	Por un amigo	2
	Por una inmobiliaria	3
	Por una organización barrial	4
	Por la Municipalidad	5
	Otros (<i>especificar</i>).....	6
	NS/NC	9

3.	¿Dónde vivía usted antes de mudarse aquí?	
	En el barrio	1
	En Quilmes	2
	En otro Municipio del Conurbano Bonaerense	3
	En la Ciudad de Buenos Aires	4
	Otra provincia Argentina	5
	Otro país	6

4.	¿ Antes de vivir aquí Ud...	
	... Vivía en una casa alquilada?	1
	... Vivía en una casa propia?	2

5. ¿Es esta la primera vivienda que comparte con el grupo familiar actual?

SI	1
NO	2
NS/NC	3

6. ¿Por qué se mudó este hogar aquí?

.....
.....
.....
.....

7. ¿Cada cuánto paga el alquiler...

... Por semana?	1
... Por quincena?	2
... Por mes?	3
Otros (<i>especificar</i>).....	9

8. ¿El pago del alquiler es...

... En dinero?	1
... En trabajo?	2
... En especies?	3
Otros (<i>especificar</i>).....	9

9. ¿A cuánto asciende, en pesos, el alquiler mensual?

Entre \$1 y \$100	1
Entre \$101 y \$300	2
Entre \$301 y \$500	3
Entre \$501 y \$700	4
Más de \$700	5

10. ¿Obtiene usted algún ingreso por el sub alquiler de esta vivienda?

SI	1
NO	2
NS/NC	3

Instrumento para hogares que cambiaron de vivienda²⁰

Barrio	
Manzana	
Lote N°	
Calle N°	
Hogar N°	
Cantidad de Miembros del Hogar	
M2 de vivienda construidos	
Nombre y edad del respondente	
Jefe/a – Cónyuge (<i>tachar lo que no corresponde</i>)	
N° cuestionario Di Tella	

1. ¿La familia que vivía aquí anteriormente a ustedes se mudó...

... Dentro del mismo barrio?	1
... A Quilmes?	2
... A otro Municipio del Conurbano Bonaerense?	3
... A la Ciudad de Buenos Aires?	4
... A otra provincia Argentina?	5
... A otro país?	6
... NS/NC	9

2. En aquellos días en los que su hogar se mudó, Algún miembro del hogar actual era.....

... Familiar de los propietarios?	1
... Vecino de los propietarios?	2
... Amigo de los propietarios?	3
... Otros (<i>especificar</i>)	4
... NS/NC	9

3. ¿Cómo se enteró de la posibilidad de mudarse aquí?

Por un familiar	1
Por un amigo	2
Por una inmobiliaria	3
Por una organización barrial	4
Por la Municipalidad	5
Otros (<i>especificar</i>)	6
NS/NC	9

²⁰ Con respecto al relevamiento previo del año 2003 de Schargrodsky y Galiani

4. ¿Dónde vivía usted antes de mudarse aquí?

En el barrio	1
En Quilmes	2
En otro Municipio del Conurbano Bonaerense	3
En la Ciudad de Buenos Aires	4
Otra provincia Argentina	5
Otro país	6

5. ¿Hace cuánto tiempo este hogar habita la vivienda?

Entre 0 y 12 meses	1
Entre 1 y 3 años	2
Entre 3 y 5 años	3
Más de 5 años	4

6. ¿Usted es...

... propietario de la vivienda?	1	<i>Pase a pregunta 7</i>
... inquilino?	2	<i>Pase a pregunta 9</i>
... ocupante o le han prestado la vivienda?	3	<i>Pase a pregunta 12</i>
... Otros (<i>especificar</i>)	4	<i>Pase a pregunta 12</i>
... NS/NC	9	<i>Pase a pregunta 12</i>

7. ¿Podría indicarme cuál fue el valor de compra acordado para esta vivienda?

\$.....	1
Entre \$ 1 y \$5.000	2
Entre \$5.001 y \$10.000	3
Entre \$10.001 y \$20.000	4
Entre \$20.001 y \$40.000	5
Entre \$40.001 y \$60.000	6
Más de \$60.000	7
NS/NC	9

8. ¿Podría indicarme en qué año compró esta vivienda?

Año		<i>Pase a pregunta 12</i>
-----	--	---------------------------

9. ¿Cada cuánto paga el alquiler...

... Por semana?	1
... Por quincena?	2
... Por mes?	3
Otros (<i>especificar</i>).....	9

10.	¿El pago del alquiler es...	
	... En dinero?	1
	... En trabajo?	2
	... En especies?	3
	Otros (especificar).....	9

11.	¿A cuánto asciende, en pesos, el alquiler mensual?	
	Entre \$1 y \$100	1
	Entre \$101 y \$300	2
	Entre \$301 y \$500	3
	Entre \$501 y \$700	4
	Más de \$700	5
	NS/NC	9

12.	¿Obtiene usted algún ingreso por el (sub) alquiler de esta vivienda?	
	SI	1
	NO	2
	NS/NC	3

13.	Si tuviera que vender hoy esta vivienda, ¿Cuánto cree que le pagarían? <i>(Realizar esta pregunta sólo a los propietarios)</i>	
	Pesos	