

Las tomas de tierra en Córdoba: formas de crecimiento y variables territoriales vinculadas

As ocupações de terra em Córdoba: formas de crescimento e variáveis territoriais relacionadas

Land occupations in Córdoba. Development pathways and related territorial variables

Maria Virginia Monayar^[a] 

[a] Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, Córdoba, Argentina

Cómo citar: Monayar, M. V. (2022). Las tomas de tierra en Córdoba: formas de crecimiento y variables territoriales vinculadas. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.14, e20210291. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210291>

Resumen

Se modifican los nombres y el propio término informalidad se encuentra en disputa, sin embargo, estas formas de acceso al hábitat se reproducen en numerosas ciudades como respuesta a una demanda habitacional no satisfecha ni por el mercado inmobiliario, ni por el estado, asumiendo lógicas y procesos propios de cada territorio. Para el caso de la ciudad de Córdoba se observa en los últimos años, las *Tomas de tierra* una como forma de ocupación informal particularmente recurrente. El objetivo de este trabajo es analizar los procesos de producción y transformación de las *Tomas de tierra* como formas de hábitat informal a nivel espacial y urbano. Metodológicamente se recurre al análisis espacial de las transformaciones del ambiente construido de las *Tomas* y su vinculación con otros datos espaciales y socio-demográficos, basados en análisis de imágenes satelitales y Sistemas de Información Geográfica (SIG). Los resultados alcanzados evidencian procesos colectivos con una dinámica acelerada de transformación espacial que se relaciona en gran medida con las características del entorno en el que se localizan y que resultan particulares a esta forma de construcción territorial. Asimismo, se considera que los mismos resultan de aporte en el conocimiento de las lógicas informales que colaboran en la generación de políticas públicas adecuadas.

Palabras clave: Tomas de tierra. Políticas habitacionales. Variables territoriales. Sistemas de Información Geográfica.

Resumo

Os nomes são modificados e o próprio termo “informalidade urbana” está em disputa; porém, essas formas de acesso ao habitat são reproduzidas em inúmeras cidades, em resposta a uma demanda habitacional não atendida pelo mercado imobiliário ou pelo Estado. Assim, assumem lógicas e processos específicos em cada território. No caso da cidade de Córdoba, as ocupações de terras têm sido observadas nos últimos anos como uma forma particularmente recorrente de ocupação informal. O objetivo deste trabalho é analisar os processos de produção e transformação das ocupações de terra como formas de habitat informal, no nível espacial e urbano. Metodologicamente, utiliza-se a análise espacial das transformações do ambiente

MVM es investigadora asistente CONICET con lugar de trabajo en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (INVIHAB). Doctora en Ciencias Sociales con orientación en Geografía, e-mail: virginia.monayar@unc.edu.ar



construído de “Las Tomas” e sua relação com outros dados espaciais e sociodemográficos, com base na análise de imagens de satélite e Sistemas de Informação Geográfica (SIG).

Os resultados alcançados evidenciam processos coletivos com uma dinâmica acelerada de transformação espacial, em grande medida relacionada com as características do contexto urbano em que se inserem e que são específicas desta forma de construção territorial. Da mesma forma, considera-se que estes resultados contribuem para o conhecimento das lógicas informais, o qual colabora para a geração de políticas públicas adequadas.

Palavras-chave: *Ocupação de terra. Políticas de habitação. Variáveis territoriais. Sistemas de Informação Geográfica.*

Abstract

The names are modified and the very term urban informality is currently in dispute. However, these forms of access to habitat are reproduced in many cities in response to a housing demand not satisfied either by the real estate market or the state, assuming logic and processes specific to each territory. In the city of Córdoba in particular, land occupations are the form of occupation of space with the biggest growth in recent years. This paper aims to analyze the processes of production and transformation of land occupation as forms of informal habitat at a spatial and urban level. The methodology used a spatial analysis of the transformations of the occupation's environment, and its link with other spatial and socio-demographic data, based on analysis of satellite images and Geographic Information Systems (GIS). It is assumed that the results achieved prove collective processes with an accelerated dynamic of spatial transformation that is largely related to the characteristics of the environment in which they are located and that are particular to this form of territorial development. Likewise, the results are considered a contribution to the knowledge of the informal logic that collaborates in the generation of adequate public policies.

Keywords: *Land occupations. Housing policies. Territorial variables. Geographic Information Systems (GIS).*

Introducción

Ocupación (in)formal del suelo urbano. Estado de situación y características

La producción y reproducción de las urbanizaciones informales caracteriza las ciudades latinoamericanas y se vincula a la lógica capitalista de maximización de la renta y las garantías derivadas del derecho de propiedad (Etchichury & Pasquale, 2019; Torres-Tovar et al., 2015) relacionadas, entre otras, con mercantilización del suelo y la vivienda y las desiguales condiciones de acceso.

Desde la primera conferencia mundial el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) (1976) hasta la tercera (2016), los asentamientos humanos, las dificultades de acceso a la vivienda digna y el derecho a la ciudad, han sido temáticas recurrentes que ocuparon las agendas públicas. Ello da cuenta que a pesar de la implementación de políticas públicas en la materia, las mismas no han sido efectivas ni eficientes para afrontar el problema. Según los indicadores de los Objetivos de Desarrollo del Milenio de Naciones Unidas (Banco Mundial, 2018), en 2018 casi el 30% de la población urbana mundial y el 20% en latinoamérica, residía en tugurios¹, región en la que algunos países superan el 70% de la población urbana habitando en estas condiciones.

La informalidad responde a múltiples nombres y denominaciones, según los países y regiones (Villas, Asentamientos, Campamentos, Barriadas, Favelas, entre otras), aunque el propio término informal se

¹ Según la ONU, estos barrios refieren a un conjunto de viviendas que presentan al menos una de las siguientes características: a) falta de acceso a mejores fuentes de abastecimiento de agua; b) falta de acceso a mejores servicios de saneamiento; c) hacinamiento (3 o más personas por habitación); y d) viviendas construidas con materiales precarios. De esta manera se refiere a una alta precariedad residencial y de pobreza en la que habita gran parte de la población mundial en general y latinoamericana en particular.

encuentra en disputa, a partir de la consideración peyorativa del mismo y de lo trae aparejado en términos de estigmatización para la población habitante (Zárate, 2019). En parte, esta discusión se sustenta en el reconocimiento de una mirada sesgada por lo que no son: (in)formal; (i)regular. En general, se entiende por informales aquellas ocupaciones de tierra que en su constitución y/o construcción transgreden normativas, leyes y/o reglamentaciones jurídicas y/o administrativas. Las caracterizaciones y mediciones se basan mayoritariamente en la precariedad habitacional relacionada con las dificultades de acceso a servicios urbanos que ignora los procesos comunitarios y la consolidación de espacios. En este sentido, se entiende que la informalidad no es la *no forma*, sino otra forma, que podríamos denominar “heteroformal”. Se trata de la construcción de territorios que en su conformación responden a otras lógicas, otros códigos, diferentes a aquellos planteados por el mercado capitalista, o el estado y que responden a la necesidad de habitar.

Estas discusiones también se trasladan a las características y denominaciones propias de estos territorios. En Argentina en general y en Córdoba en particular, históricamente se denomina *villas de emergencia* a las primeras formas de ocupación informal del espacio urbano, que se reconocen desde la década de 1930 (e incluso antes), a las que luego se agregan otros tipos como los *loteos fraudulentos* y las ocupaciones colectivas de tierra urbana o *tomas de tierra* (Monayar, 2018).

Las villas de los primeros años se relacionan con migraciones rural-urbana, donde la población recién llegada a las ciudades afrontaba dificultades de acceso a la vivienda, producto de los bajos ingresos, la inestabilidad laboral y la falta de documentación, entre otras (Cravino, 2006; Ziccardi, 1984). Su localización se dio mayoritariamente en zonas próximas a las industrias, ríos, arroyos y canales o vías de ferrocarril. Estas selecciones se vinculan en general, con la proximidad a los lugares de empleo y el acceso al recurso del agua, tanto como servicio esencial como por las trayectorias rurales de las que la población provenía. Por otra parte, las villas se concibieron como hábitat de emergencia o transitorias en la espera de una mejora en la condición de empleo y habitación. Sin embargo, esto en ocasiones no sucedió y esas villas se consolidaron y permanecieron mientras la ciudad crecía. Desde su localización periférica, y en muchos casos alejada de la ciudad, las villas quedaron insertas en espacios urbanos centrales o pericentrales, con potencialidad de desarrollo y consecuente valorización del suelo ocupado y su entorno.

Esas transformaciones dieron lugar a nuevas disputas y a respuestas desde las políticas urbanas y habitacionales que, en la mayoría de los casos favorecieron las erradicaciones de la población a lugares distantes en grandes y extensos conjuntos de vivienda social, dando lugar a lo que algunos autores llaman “precariópolis” (Hidalgo Dattwyler, 2007). Estudios realizados en diferentes ciudades (Chile, Brasil, México y Argentina) identifican ciertos rasgos constantes de las políticas de vivienda social, profundizados por el rol del Estado como garante de la supremacía del mercado de suelo e inmobiliario (Brain & Sabatini, 2006; Bonduki, 2014; Hidalgo Dattwyler, 2007; Marengo & Elorza, 2016; Rodríguez & Sugranyes, 2005).

Lo cierto es que, desde hace tiempo, el acceso a la vivienda por parte de la población de menores ingresos económicos es un problema. Mientras que las políticas mantienen en general sus lógicas de acción (Falú & Monayar, 2014), las ocupaciones urbanas informales persisten, aunque sus formas y estrategias se han ido modificando. A las villas de emergencia le siguen las *tomas de tierra* que incrementan su reproducción en los últimos años, vinculadas a cambios demográficos de la población habitante, preferencias locacionales, estigmatización sobre la condición de las villas y el ser “villero/a” (Cravino, 2006; Merklen, 1997), entre otras. Cada una de estas tipologías responde a procesos y lógicas territoriales diferentes que se expresan en conformaciones espaciales particulares.

Las tomas de tierra se desarrollan de manera colectiva² desde el inicio de la ocupación de tierra vacante, devienen de una organización previa de un grupo de población con necesidades de hábitat. En la mayoría de los casos se trata de familias jóvenes hacinadas con otros grupos familiares o sin posibilidades de cumplimentar los requisitos planteados por el mercado inmobiliario formal. La

² A diferencia de las villas de emergencia que por sus propios procesos se trata de una sumatoria individual de unidades residenciales en el tiempo.

organización colectiva y la búsqueda de legitimación del derecho de habitar, le confieren mayor fortaleza hacia la construcción y consolidación del espacio urbano.

En este marco, el objetivo de este trabajo es analizar los procesos de producción y transformación de las tomas de tierra como formas de hábitat informal a nivel espacial y urbano. Se propone establecer relaciones territoriales evidentes entre la construcción de este tipo de ocupación del suelo, derivadas del déficit de vivienda y las condiciones formales de acceso a ese bien; la configuración urbana y las lógicas de las políticas públicas habitacionales implementadas en la ciudad de Córdoba en los últimos 20 años.

Se recurre a una metodología cuantitativa, basada en análisis espaciales de las transformaciones del ambiente construido de las tomas. Se utilizan datos abiertos y relevamientos ad hoc, análisis de imágenes satelitales y Sistemas de Información Geográfica (SIG).

En la actualidad, se reconocen en la ciudad de Córdoba casi 40 casos iniciados como ocupaciones colectivas de suelo. Si bien, algunas de ellas son de larga data, tienen su auge a partir de mediados de la década de los 2000. Se seleccionan aquellas que se encuentran particularmente en los entornos próximos a urbanizaciones estatales, a fin de establecer relaciones entre ambas lógicas, sobre todo aquellas derivadas de su localización. A partir del análisis de información es posible observar las dinámicas de crecimiento y reproducción de las ocupaciones informales característica de las tomas tierra como forma de ocupación territorial y opción de acceso al suelo y la vivienda de gran parte de la población en la ciudad.

El déficit habitacional y las otras formas de acceso al suelo y la vivienda. Evolución y persistencia en Córdoba

El déficit de vivienda no es un indicador consensuado respecto a su medición, y complejo en el sentido multidimensional del problema³ (Marcos et al., 2018). En este trabajo se considera solo el “déficit cuantitativo”⁴, que refiere el requerimiento de viviendas nuevas a partir de unidades habitacionales inadecuadas e irre recuperables (Vivienda rancho, casilla, local no construido para habitación, pieza de inquilinato, hotel/pensión, vivienda móvil y en la calle). A ellas se agregan los hogares que se encuentran ocupando viviendas en condición de hacinamiento (2 o más hogares por vivienda), a lo que cabría añadir la necesidad de viviendas por el crecimiento de los hogares, de cuyo dato no se dispone.

Según Granero et al. (2018) 3.5 millones de hogares en Argentina no poseen una vivienda adecuada en los términos señalados precedente, indicando que 2,2 millones son viviendas deficitarias, 1,1 millones son de hacinamiento semi-crítico y 0,2 de hacinamiento crítico.

Para el caso de la ciudad de Córdoba, se realiza una aproximación a partir del dato censal 2010⁵, lo que indica que unos 30.000 hogares requerían vivienda nueva, equivalente al 6,35% de la población. En términos absolutos, la cantidad de hogares deficitarios se incrementó entre 2001 y 2010 (Tabla 1), siendo el hacinamiento por hogar uno de los indicadores con mayor aumento.

La crisis 2000-2001 en Argentina, significó la decadencia de los salarios y el empleo que implicó una profundización del déficit de viviendas. Sin embargo, la cantidad de unidades habitacionales continuó en aumento tras la reactivación económica post convertibilidad y la importante presencia del sector agroexportador a partir del 2003. Esto favoreció el crecimiento de la industria de la construcción, aunque dirigido particularmente a la producción de viviendas para sectores con mayor poder adquisitivo, que se expresa claramente en el incremento de más del 20% de hogares que requieren vivienda nueva para el año 2010.

³ Esta falta de consenso en la medición y la escasez de los datos, demuestran también que los requerimientos reales de vivienda no constituyen parte y/o direccionan la política habitacional, como tampoco en la asignación de recursos para la ejecución de las mismas.

⁴ Por otro lado, se identifica el “déficit cualitativo” de viviendas consignado en el censo Nacional de Población y Vivienda como “viviendas tipo B”, las cuales se consideran recuperables o con demandas de ampliación, por ejemplo.

⁵ Último dato disponible en Argentina.

Tabla 1 - Total de viviendas deficitarias* 1991-2010. Características de ocupación y déficit de Vivienda 1991-2010

| Año | Total de hogares | Viviendas particulares | Hogares que requieren vivienda nueva | % déficit |
|------|------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------|
| 1991 | 318.093 | 296.209 | 50.684 | 15,93 |
| 2001 | 359.526 | 420.310 | 24.507 | 6,82 |
| 2010 | 472.571 | 472.417 | 30.009 | 6,35 |

*Se considera vivienda deficitaria: rancho, casilla, pieza de inquilinato, pieza de hotel o pensión, local no construido para habitación, vivienda móvil y hogares en la calle; así como hogares que comparten vivienda con otros. Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC, 1991, 2001, 2010).

De la misma manera, se observa la persistencia y crecimiento de otras formas de acceso al hábitat. Si bien las formas, tipologías y lógicas de construcción de los territorios informales fueron variando a lo largo del tiempo, su crecimiento se mantuvo constante (Tabla 2).

Tabla 2 - Ocupación informal en la ciudad de Córdoba 1991-2020

| Categoría | 1991 | 2001 | 2010 | 2020 |
|---------------------|------|------|------|------|
| villas | 83 | 100 | 90 | 115 |
| tomas de tierra | 4 | 7 | 23 | 37 |
| loteos fraudulentos | 1 | 16 | 22 | 19* |
| Total | 88 | 123 | 135 | 171 |

*Para el caso de los loteos Fraudulentos, si bien se verifica un único caso en el último periodo 2010-2020, se reclasifican otros casos por falta de información. Fuente: Elaboración propia en base a Monayar, 2018 y relevamientos ad hoc.

En Argentina en general y en Córdoba en particular, la informalidad urbana no es registrada históricamente, por ningún organismo público ni privado. La dinámica de transformación que adquieren estos espacios, por su propia forma de construcción social, demanda esfuerzos significativos en la obtención de información territorial, tanto para quienes realizan los relevamientos, como para quienes habitan estos territorios. La falta de producción de este tipo de información clara y precisa, forma parte de la posición que asume el Estado frente al problema y se refleja en políticas deficitarias que, a pesar de ser sostenidas y diversas, no se condicen con las lógicas y particularidades de estos procesos colectivos.

Las tomas de tierra, planificación colectiva de la ocupación espacial. Caracterización territorial y su expresión en Córdoba

La situación deficitaria comentada anteriormente, evidencia tanto las dificultades que tiene la población de menores ingresos para acceder al suelo a través del mercado formal, así como la debilidad de las políticas habitacionales para atender el problema, que se expresa en la persistencia y la reproducción de situaciones urbanas informales.

Como se explicó, las *tomas de tierra* incrementan su reproducción en los últimos años, como una forma de ocupación informal organizada y planificada colectivamente (en la mayoría de los casos) por las propias familias residentes. La intención de localización definitiva determina que, si bien en su inicio tanto las construcciones como las infraestructuras son precarias, se consolidan en el corto plazo. También rápidamente, según los casos, el Estado ha intervenido en la dotación de infraestructura, generalmente promovida por la presión social. Ello depende tanto de los recursos de quienes las habitan; de la voluntad de la gestión pública para el mejoramiento de las infraestructuras y servicios, así como de las características urbanas y/o ambientales de la tierra ocupada. La organización comunitaria, ya desde su propia concepción, le confiere mayor fuerza a la petición de mejoras ante las autoridades de gobierno y a las negociaciones en los casos que la tierra ocupada sea privada (Monayar et al., 2019).

Dependiendo de la localización, los actores e intereses involucrados y las relaciones que se establezcan, las tomas de tierra son toleradas, omitidas o desalojadas, y en ciertos casos, alentadas por el mismo Estado, procurando mantener el control y negociando con sus habitantes la resolución de las

necesidades con un amplio rango de discrecionalidad. La dotación de infraestructura y servicios se reconoce como otra forma de llegada del Estado, aunque la mayoría de las veces, de manera paliativa a una situación de precariedad extrema y escasa, dada la dimensión de la demanda.

Estas formas de autoproducción del hábitat por parte de los propios pobladores se diferencian de otras como los *loteos fraudulentos* o las *villas de emergencia*, por las características propias que determinan su proceso de asentamiento inicial en el terreno vacante, particularmente la organización colectiva y planificada de ocupación. En la mayoría de los casos, se cuenta con el acompañamiento de organizaciones sociales, lo que no pretende decir que sean las causales de las tomas, sino que canalizan una necesidad real fortaleciendo procesos socio organizativos de la población.

Algunos de los factores determinantes de la ocupación de predios son el hacinamiento de los hogares, así como las dificultades de acceso por la vía formal a tierra y vivienda para las nuevas generaciones de familias⁶. En general se ocupan terrenos cercanos a los habitados inicialmente (Elorza et al., 2021), con expectativas de mejorar la condición habitacional, aunque no es excluyente dada la dinámica de crecimiento y transformación del territorio.

En Córdoba, hasta el año 2020, se relevaron 37 ocupaciones informales que iniciaron con procesos colectivos. Más del 70% de ocupaciones de tierra se produjo a posterior del año 2005 y de ellas, el 61% entre 2005 y 2015, periodo en el que tal como lo titula un diario local, se dio una “*temporada alta de ocupación de tierras*” (Periódico Día a Día 13 de marzo 2010).

En relación a su localización, la mayoría de las ocupaciones (21) se producen en terrenos ubicados por fuera de la Av. de circunvalación⁷, es decir, en zonas periféricas y distantes de las áreas urbanas consolidadas y con escaso valor en el mercado de suelo. Esto por un lado se relaciona con la menor posibilidad del desalojo, la disponibilidad de tierra para ocupar y la proximidad a sus lugares de residencia previos. Por otro lado, se puede asociar potencialmente con un patrón similar al que tuvieron las villas a lo largo de la historia de la ciudad de Córdoba (Monayar, 2011) y ya comentado anteriormente.

Interesa también mencionar que un tercio del total de las tomas de tierra de la ciudad (13), se localiza en proximidades (menos de 1 km) de una urbanización estatal. Esta situación refuerza las teorías y características señaladas, también para otros países, en los que la misma política de vivienda mantiene relación con la reproducción informal (Rodríguez & Sugranyes, 2005; Ziccardi, 2017). Sobre este grupo de tomas se concentra el interés y el estudio, dado su reciente formación, lo predominante de esta característica y la posibilidad de ampliar los estudios a futuro en la búsqueda de relaciones con las lógicas y formas que adquiere la política habitacional para la atención de la informalidad en Córdoba.

Dinámica de crecimiento del espacio construido en las tomas de tierra próxima a las urbanizaciones estatales. Metodología y variables de análisis

Sobre la base georreferenciada de tomas de tierra de la ciudad de Córdoba y de las urbanizaciones estatales del programa “Mi casa, Mi vida”, denominadas “Barrios Ciudad”⁸, se identificaron 13 ocupaciones informales en el entorno de 1Km de estos barrios.

La base de las tomas de tierras se construyó a partir de diversas fuentes de datos (Buthet et al., 2010; Observatorio Urbano, 2012; RENABAP, 2018; Techo ONG, 2013; 2016) y relevamientos ad hoc; mientras que las urbanizaciones estatales provienen de fuentes oficiales (Municipalidad de Ciudad de Córdoba, 2012). Según los casos, los datos relevados se encontraban en una base SIG, mientras que en otros, se georreferenciaron los polígonos de las tomas de tierra a partir de la información contenida en los mapas

⁶ “No estamos usurpando nada. Sólo estamos pidiendo terrenos para nuestros hijos que no tienen trabajo ni mucho menos para pagar un alquiler ni comprarse una casa. Entonces vinimos a ocupar este predio” (entrevista periódico Día a Día, 13/03/2010).

⁷ Anillo vial circunvalar que rodea a la ciudad de Córdoba referencia de borde y área periférica.

⁸ El programa Mi casa, Mi vida significó la erradicación de más de 40 villas localizadas en general en áreas centrales o pericentrales de la ciudad, con riesgo de inundación, a sectores periféricos y distantes de las áreas urbanas consolidadas. La tipología “Barrio Ciudad” refiere a urbanizaciones de mayor escala (más de 250 unidades habitacionales); ejecutadas entre 2003-2009.

producto de los estudios de referencia, utilizando el software QGIS 3.10 (Figura 1). Si bien los mencionados antecedentes no identifican particularmente los procesos de tomas de tierra, en la mayoría de los casos se denominan como “Asentamientos” en referencia a procesos diferenciales a las villas. Posteriormente se determinó la ocupación colectiva⁹.

Con el objetivo de caracterizar la evolución del ambiente construido sobre el conjunto de tomas de tierra seleccionadas y avanzando con estrategias que permitan mejorar la clasificación de imágenes satelitales se analizaron los 13 casos en tres cortes temporales (2012; 2016; 2020) a fin de identificar los procesos de localización / crecimiento / consolidación de las ocupaciones informales. Para la interpretación de imágenes y digitalización de construcciones en las tomas seleccionadas y georreferenciadas previamente, se utilizó la plataforma Google Earth Pro, que permitía contar con imágenes satélites de los años seleccionados¹⁰; en miras a realizar un análisis comparativo. Sobre dicha plataforma se digitalizaron los polígonos identificados como construcciones (viviendas), los que luego se exportaron a Qgis para continuar los procesos de análisis.

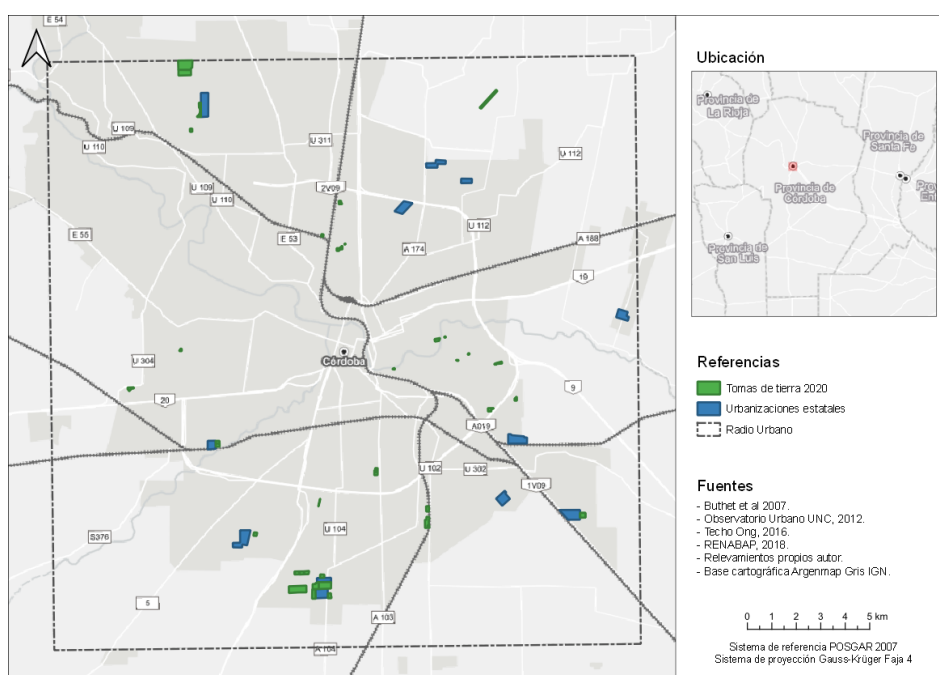


Figura 1 - Localización de las Tomas de tierra y de los denominados “Barrios Ciudad” programa habitacional “Mi casa, Mi vida” en la ciudad de Córdoba 2020. Fuentes: Elaboración propia según fuentes citadas. Software QGIS 3.10.

La intención fue reconocer los objetos (unidades residenciales aproximadas) incluidas aquellas que se visualizan como “en construcción”, a fin de cuantificar el proceso de crecimiento de cada territorio (Figura 2).

También se observó el momento aproximado de origen de la ocupación espacial (anterior a 2012¹¹; entre 2012-2016; entre 2016 y 2020 o posterior a 2020); se buscó conocer los procesos de conformación y crecimiento de las unidades habitacionales y de transformación del territorio, para luego abordar el análisis de otras variables territoriales en relación dichos procesos.

⁹ A partir de la observación de las imágenes satelitales se pudo constatar, en los casos seleccionados, la ocupación de tierra vacante por parte de un grupo de viviendas en corto periodo de tiempo. En algunos casos se hace evidente la precariedad de las construcciones, tanto por su tamaño como por la materialidad. Asimismo, se tienen registros periódicos o reconocimiento in situ de algunos de los casos seleccionados, que los avalan como procesos propios de tomas de tierra.

¹⁰ En función de las imágenes disponibles en la plataforma Google Earth pro, se utilizaron: para el año 2012 las correspondientes a diciembre, para el año 2016 a septiembre y para el 2020 a mayo.

¹¹ En Córdoba, Argentina, Google Earth Pro permite observar desde 2001, imágenes en una escala de aproximación que posibilitan el análisis en la escala barrial, por lo que solo en los casos posteriores a esa fecha fue posible establecer un año de origen con precisión.



Figura 2 - Evolución del espacio construido 2012-2020 en una toma de tierra de la ciudad de Córdoba¹². Fuente: elaboración propia sobre la base del software Google Earth Pro y sus herramientas de aplicación.

Selección y construcción de las variables territoriales características de los entornos

Además del análisis particular de cada proceso de ocupación del espacio, se buscó interpretar dichas ocupaciones en relación a la integración socio-territorial según los casos y las condiciones que se derivan de su localización urbana. Se identificaron variables territoriales a fin de caracterizar la población habitante, los entornos urbanos en los que habitan y su relación con los procesos de crecimiento y consolidación del ambiente construido en las tomas de tierra.

Se seleccionaron 25 indicadores que representan grupos de variables tanto demográficas/poblaciones, como espaciales/urbanas y socio-económicas. Dado que parte de la información proviene del censo poblacional, se optó por utilizar como unidad de análisis y valores, los radios censales¹³ dado las posibilidades de agregación del resto de las variables consideradas. Estas variables fueron construidas en una plataforma SIG de acceso libre (QGis).

Con fuente de información en el Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC, 2010) y la plataforma Poblaciones.org (2020) se construyó el grupo de variables demográficas/poblacionales que busca caracterizar las condiciones de pobreza (económica) de los hogares, a partir de indicadores como: Porcentaje de hogares con al menos una Necesidad Básica Insatisfecha (NBI); porcentaje de hogares con hacinamiento; así como características educativas de la población: porcentaje de jefes de hogar con escuela primaria completa, entre otros. Otro conjunto de indicadores, aproximan niveles socioeconómicos más altos, como porcentaje de hogares con servicio doméstico y porcentaje de jefes de hogar con educación universitaria completa. Interesa mencionar también entre las variables poblaciones el indicador porcentaje de hogares con jefatura inmigrante.

Las variables poblacionales mencionadas, se interrelacionan con aquellas espaciales/urbanas que refieren de alguna manera las condiciones de hábitat de la población: fraccionamiento urbano como correlato de las características de consolidación y/o densidad urbana y la cantidad de metros cuadrados edificados y terrenos sin ocupación¹⁴; cantidad de líneas de transporte público de pasajeros (accesibilidad), cantidad de equipamientos urbanos (salud y educación); localización de Barrios Populares¹⁵, de urbanizaciones cerradas o abiertas con seguridad¹⁶, y de las grandes urbanizaciones de la política habitacional de la provincia de Córdoba de los últimos años¹⁷. En estos últimos casos, la variable se contabiliza en la proporción en la que participan en el radio censal. Para la construcción de

¹² Se trata de las tomas de tierra “la Huerta” y “La manzana”(2012), “12 de septiembre” y “El Milagro” (2016) y el completamiento y consolidación del espacio construido (2020).

¹³ Unidades geográficas censales determinadas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Argentina (INDEC). Es una unidad geográfica que agrupa, en promedio 300/400 viviendas en las ciudades.

¹⁴ Se consideraron indicadores tales como: Cantidad de parcelas vacantes y edificadas; mediana de la superficie de las parcelas; cantidad de cuentas tributarias; mediana de metros cuadrados construidos; entre otros.

¹⁵ Urbanizaciones precarias de al menos 8 familias que no cuentan con servicios básicos de agua y energía eléctrica y situación irregular de la tenencia, según el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).

¹⁶ Tipologías residenciales que aproximan vivienda para población de media y alta renta.

¹⁷ En este caso se contemplaron las 11 urbanizaciones del Programa “Mi casa, Mi vida” que se ejecutaron para la erradicación de villas de la ciudad entre los años 2003 y 2009.

las variables espaciales/urbanas, se tiene como fuente de dato: la Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba (IDECOR), datos censales (INDEC y Poblaciones.org) y relevamientos propios y/o con actualizaciones ad hoc para los casos de barrios populares (con base en el Registro Nacional de Barrios Populares) y urbanizaciones cerradas.

Las variables económicas/socio-económicas contenidas en el indicador Valor del Suelo urbano de la ciudad de Córdoba, se considera un dato que aproxima las características urbanas del entorno y se encuentra disponible para la ciudad de Córdoba en el año 2008 y para toda la provincia de Córdoba desde el año 2018 de manera anual (IDECOR y Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2008).

Del análisis se busca captar las particularidades de la modalidad de ocupación espacial y la evolución del ambiente construido en las tomas de tierra. Se comprende sin embargo, que estas metodologías deben ser apoyadas con datos cualitativos que aporten a la comprensión integral del fenómeno ya que su reproducción atiende a la complejidad territorial per se.

Construcción territorial de las tomas de tierra en Córdoba, procesos y construcción del espacio

A partir de los datos emanados del estudio de las transformaciones espaciales descripto previamente, se observa que al momento de conformación, 46% de las ocupaciones se originaron en el año 2012 o antes (6 casos /13); 39% entre 2012 y 2016 (5 casos /13) y 15% posterior de ese año (2 casos /13). Interesa mencionar sobre este particular que el programa habitacional “Mi casa Mi Vida” completó su ejecución en 2010. La mayoría de estas urbanizaciones estatales se encuentran alejadas de las áreas urbanas consolidadas, en muchos casos en zonas con destino al uso rural/industrial, aunque con disponibilidad de tierra vacante lindera o próxima, lo que resulta en entornos de escasa calidad urbana y ambiental; mayor segregación y desigualdad territorial, entre otras condiciones que parecen potenciar el desarrollo de ocupaciones informales en sus entornos, vinculado sobre todo a las escasas (o nulas) posibilidades de acceso formal a la tierra que mantienen las nuevas generaciones (Elorza et al., 2021; Marengo & Elorza, 2016; Monayar, 2011, 2018).

En todos los casos analizados las tomas de tierra muestran un crecimiento sostenido en el tiempo y las imágenes y datos permiten observar características particulares de ocupación del espacio. La forma planificada y colectiva, implica la aparición de una cantidad significativa de unidades residenciales (muy precarias) desde el momento inicial. Posteriormente, el crecimiento y consolidación, se relacionan con la organización colectiva y decisión de permanencia en el lugar, a diferencia de la condición transitoria que caracterizara las villas en su origen (Figura 3). Sin embargo, dichos procesos resultan diferenciales según los casos. Si se observa el incremento porcentual en metros cuadrados de superficie edificada del total de ocupaciones entre 2012 y 2016 fue del 179%, mientras que en el periodo siguiente (2016-2020) fue del 125% (Tabla 3). Esto resulta hipotéticamente explicado en la mayor consolidación de algunas ocupaciones y el completamiento del espacio con menos cantidad de tierra disponible, lo que además se acompaña de la aparición de nuevas ocupaciones.



Figura 3 - Proceso de asentamiento colectivo de una toma de tierra en barrio Cabildo. Fuente: Elaboración propia en base a imágenes satelitales de Google Earth Pro y sus herramientas de aplicación. De izquierda a derecha imágenes 5/2020; 10/2020 y 6/2021.

También en la Tabla 3 se muestra el análisis del crecimiento de las unidades residenciales. Si bien estos resultados se consideran aproximados, dado que la metodología utilizada no permite determinar a ciencia cierta que se trata de unidades de vivienda particulares, los datos resultan coherentes con los procesos descriptos para las tomas de tierra, así como con los tamaños estimados de las edificaciones de vivienda social¹⁸. De esta manera se advierte que la mediana de la superficie de las edificaciones relevadas para cada año (2012; 2016; 2020) fue de 30m²; 34m² y 37m², lo que además permite inferir el propio crecimiento de las unidades de vivienda en el periodo de 4 años. Se verifica entonces, una producción sostenida de las de las tomas de tierra como forma de acceso al suelo en la ciudad, así como de crecimiento al interior de las mismas.

Tabla 3 - Estadística descriptiva sobre la superficie edificada de las ocupaciones seleccionadas según metodología aplicada

| Toma de tierra (nombre) | Barrio estatal de proximidad | Superficie 2012 | | Superficie 2016 | | Superficie 2020 | | Incremento (%) superf. Edif. | |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|-----------------|---------|------------------------------|---------------|
| | | Total | Mediana | Total | Mediana | Total | Mediana | 2012-2016 | 2016-2020 |
| COM. MARTA JUANA GONZALES | CABILDO | 3408,95 | 27,96 | 4988,08 | 34,39 | 7851,21 | 35,84 | 46,32 | 57,40 |
| CIUDAD EVITA | CIUDAD EVITA | 3234,65 | 23,55 | 6249,36 | 33,87 | 9052,03 | 42,96 | 93,20 | 44,85 |
| LA MANZANA | ANGELELLI II | 2170,14 | 40,91 | 4453,39 | 58,47 | 5034,55 | 47,01 | 105,21 | 13,05 |
| VILLA BOEDO | VILLA BOEDO | 1612,95 | 23,49 | 2210,56 | 28,75 | 3032,57 | 34,33 | 37,05 | 37,19 |
| LA HUERTA | ANGELELLI II | 1137,5 | 31,29 | 4667,14 | 34,25 | 8223,15 | 41,09 | 310,30 | 76,19 |
| 17-SOL NACIENTE | SOL NACIENTE | 1130,94 | 37,5 | 2570,21 | 42,27 | 4302,26 | 37,29 | 127,26 | 67,39 |
| DOCE DE SEPTIEMBRE | ANGELELLI I y II | | | 3402,51 | 29,86 | 15669,03 | 47,97 | | 360,51 |
| EL MILAGRO | ANGELELLI I y II | | | 2690,64 | 28,07 | 8762,72 | 43,62 | | 225,67 |
| PARQUE ITUZAINGO 2 ANEXO | CIUDAD DE MIS SUEÑOS | | | 1972,77 | 38,03 | 5037,52 | 44,4 | | 155,35 |
| AMPLIACION CABILDO | CABILDO | | | 1882,24 | 17,51 | 5881,23 | 34,54 | | 212,46 |
| PARQUE LAS ROSAS | PARQUE LAS ROSAS | | | 280,51 | 25,05 | 1828,37 | 36,6 | | 551,80 |
| PARQUE LAS ROSAS AMPLIACION | PARQUE LAS ROSAS | | | | | 1805,34 | 34,53 | | |
| CABILDO | CABILDO | | | | | 2963,58 | 26,04 | | |
| Mediana | | 1891,545 | 29,63 | 2690,64 | 33,87 | 5037,52 | 37,29 | 42,25 | 87,22 |
| Promedio | | 2115,855 | 30,78 | 3215,22 | 33,68 | 6111,04 | 38,94 | 51,96 | 90,07 |
| Total | | 12695,13 | | 35367,41 | | 79443,56 | | 178,59 | 124,62 |
| Desviación estándar | | | 7,23 | | 10,56 | | 6,21 | | |

Fuente: Elaboración propia.

Dado el escaso y deficiente registro histórico y sistemático, no es posible obtener información completa sobre la cantidad de población habitante en cada una de ellas y su evolución en el tiempo. De manera aproximada¹⁹ se trata de familias jóvenes con un promedio de 3.1 miembros. Sobre el total de las 13 tomas de tierra analizadas, ⁷²⁰ se encuentran registradas en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), donde se cuantificaba 2.889 personas en estos barrios en 2016. Sobre ellas, se tiene que el 41% tienen entre 15 y 34 años de edad, mientras que el 37% tienen menos de 15 años, es decir que se trata de una población caracterizada por familias jóvenes.

¹⁸ El programa Mi casa, Mi vida, por ejemplo, presenta unidades de vivienda de 42 m².

¹⁹ El dato surge de considerar las bases del relevamiento de Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).

²⁰ Doce de septiembre; El Milagro; La Huerta; La manzana; Marta Juana Gonzalez; Pque. Ituzaingó 2 y Pque. Las Rosas.

En uno de los casos, “Parque Ituzaingó II” se realizó un censo en 2018 (Elorza et al., 2021), lo que permitió verificar, en la particularidad del caso, algunos de estos indicadores que se observan en la generalidad: 92% de la población es menor a 45 años; el 82% refiere a la autoproducción de la vivienda, mientras que el 7% accedieron a la vivienda mediante la compra y el 11% restante lo hizo a través del alquiler, donación o préstamo.

Si bien, en este caso, la procedencia de la población es heterogénea, la mayoría proviene de barrios formales próximos y significativamente, el 34% habitaban anteriormente una vivienda del “Barrio Ciudad de Mis Sueños” (Urbanización estatal de vecindad). También interesa destacar los motivos mencionados en ese relevamiento, como motivo para la residencia informal: imposibilidad de afrontar los gastos del alquiler (38%); el hacinamiento por hogar (31% afirma compartir previamente la vivienda con otro hogar), y la única alternativa de acceso a un terreno propio (28%). Por su parte, las tomas de tierra que se localizan en cercanías del Barrio Ciudad Angelelli (Doce de septiembre y el Milagro) reconocen también un alto porcentaje de población con residencia previa en las viviendas sociales²¹.

Los datos demográficos permiten caracterizar a la población habitante en las tomas como familias numerosas, jóvenes y con alta presencia de infantes, que ante la imposibilidad de acceder a una vivienda, participan en estas estrategias de autoproducción del hábitat. La procedencia mayoritaria como nuevos núcleos familiares que se desprenden de aquellos que accediera a una vivienda estatal, dan cuenta de la persistencia de las condiciones de demanda y déficit habitacional, así como de la imposibilidad de acceso, no solo al suelo y la vivienda en propiedad, sino las dificultades incluso del alquiler (ya sea formal o informal).

En relación a las variables demográficas y poblacionales que conforman el entorno de las tomas de tierra, se tiene que la mayoría se localizan en entornos con condiciones de hacinamiento y NBI, claramente relacionadas también con la propia presencia de las urbanizaciones estatales en esos radios (Figura 4).

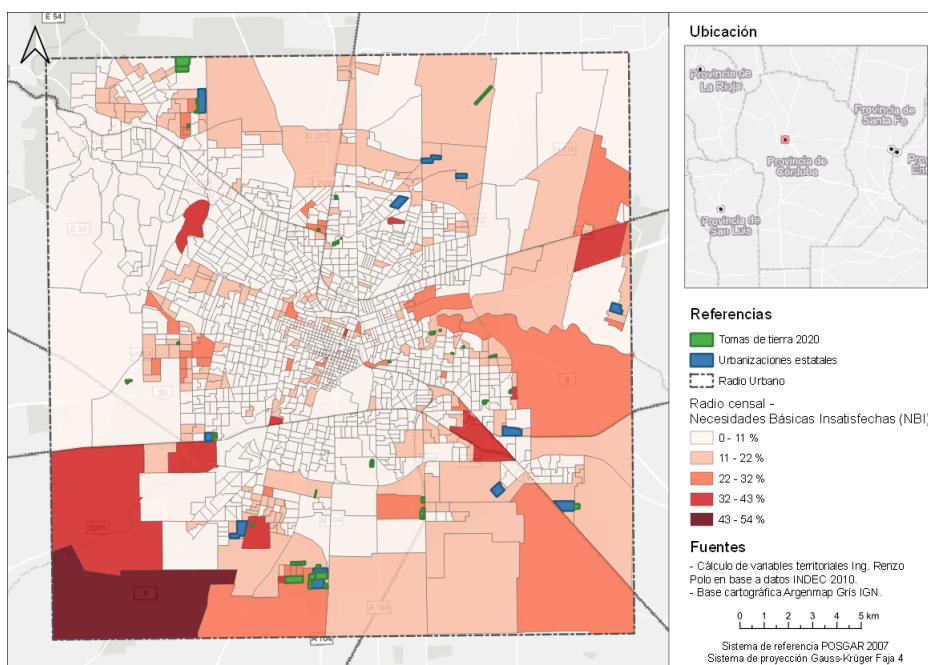


Figura 4 - NBI por radio censal y localización de tomas de tierra y urbanizaciones estatales. Fuente: Elaboración propia. Software QGIS 3.10.

²¹ Dato que surge de entrevista con profesionales del centro de salud correspondiente a esa área programática.

El crecimiento y transformación del ambiente construido de las tomas de tierra analizadas, se presenta en la Tabla 4, a partir de la medición de la dinámica (velocidad y aceleración) en cada caso. La ocupación “Doce de septiembre”; “El Milagro” y “la Huerta” son aquellas que presentan mayor velocidad de crecimiento anual²², aunque la aceleración²³ de las dos primeras es significativamente superior. Todas ellas se relacionan con una misma urbanización estatal (Ciudad Obispo Angelelli), localizada en la zona sur de la ciudad. También en la zona sur, pero cuadrante suroeste, se localizan “Cabildo” y “Ampliación Cabildo”, próximas a la urbanización de ese mismo nombre, con aceleraciones significativas en relación al resto de las ocupaciones.

Tabla 4 - Velocidad y aceleración de crecimiento del ambiente construido en tomas de tierra

| Toma de tierra (Nombre) | Barrio estatal de proximidad | % Edificado | | | Velocidad de crecimiento | | Aceleración (*1000) |
|---------------------------|------------------------------|-------------|---------|---------|--------------------------|--------|---------------------|
| | | 2012 | 2016 | 2020 | (V1) | (V2) | |
| DOCE DE SEPTIEMBRE | ANGELELLI | 0,00000 | 0,02483 | 0,11434 | 0,0062 | 0,0224 | 2,02 |
| EL MILAGRO | ANGELELLI | 0,00000 | 0,04612 | 0,15019 | 0,0115 | 0,0260 | 1,81 |
| AMPLIACION CABILDO | CABILDO | 0,00000 | 0,03838 | 0,11993 | 0,0096 | 0,0204 | 1,35 |
| LA HUERTA-ANGELELLI | ANGELELLI | 0,02117 | 0,08685 | 0,15301 | 0,0164 | 0,0165 | 0,02 |
| PARQUE ITUZAINGO 2 ANEXO | CIUDAD DE MIS SUEÑOS | 0,00000 | 0,04707 | 0,12020 | 0,0118 | 0,0183 | 0,81 |
| CABILDO | CABILDO | 0,00000 | 0,00000 | 0,08151 | 0,0000 | 0,0204 | 2,55 |
| COM. MARTA JUANA GONZALES | CABILDO | 0,17659 | 0,25840 | 0,40671 | 0,0205 | 0,0371 | 2,08 |
| CIUDAD EVITA | CIUDAD EVITA | 0,04741 | 0,09160 | 0,13268 | 0,0110 | 0,0103 | -0,10 |
| 17-SOL NACIENTE | SOL NACIENTE | 0,02532 | 0,05753 | 0,09630 | 0,0081 | 0,0097 | 0,20 |

Fuente: Elaboración propia.

En el caso de la urbanización Ciudad Obispo Angelelli, es interesante señalar que tiene, en su origen, una de las localizaciones más alejadas respecto al centro de la ciudad y en un entorno netamente rural e industrial. Sin embargo, el sector se ha transformado en los últimos años convirtiéndose en una zona con dinámica de crecimiento urbano significativa, receptor de grandes inversiones del capital privado y orientación normativa para el desarrollo urbano²⁴. Se observa entonces, cierta relación de proximidad entre aquellas ocupaciones de tomas de tierra con mayor crecimiento de su espacio construido con estas tipologías residenciales (Figura 5), lo que sugiere potencialmente la posibilidad de mejores estructuras de oportunidades en relación al empleo, por ejemplo.

Esta condición de desarrollo urbano en el sector, se observa también en el incremento significativo del valor del suelo (medida por el indicador Valor Unitario de la Tierra -VUT) de los últimos 10 años. Mientras que el sector de Ciudad Obispo Angelelli, donde se localizan las tomas de tierra con mayor aceleración de crecimiento, muestra un incremento significativo de valor entre 2008-2018 (Figura 6 - derecha) Juan Pablo II (sin tomas de tierra en su entorno) se localiza en un sector con escasa modificación en los valores relativos al VUT (Figura 6 - izquierda) y en su sector con histórica localización de vivienda social.

²² Se calcula la velocidad de crecimiento anual como la diferencia de las superficies edificadas en cada corte temporal analizado (2012-2016 y 2016-2020), dividido el intervalo de tiempo correspondiente.

²³ El cálculo de la aceleración anual se realiza considerando las dos velocidades previas (2012-2016 y 2016-2020).

²⁴ “Por otra parte, la evolución del mercado de la inmobiliaria tradicional, el que busca el inmueble por calidad de vida o necesidades familiares, puntualmente en la zona sur de la Ciudad,... hay un crecimiento y permanente evolución de este mercado.” <https://puntoapunto.com.ar/juan-pablo-maer-director-de-maer-inversiones-inmobiliarias/> “Desde el punto de vista de las operaciones, la dinámica sigue en paulatino ascenso al menos en la zona sur, donde se concentra la mayor oferta de los profesionales consultados. Además, es un área en franco crecimiento gracias a que la Circunvalación acortó distancias y a la diversidad de propuestas (precio y tipologías) que existen para el público interesado” (Allisiardi, 2021).

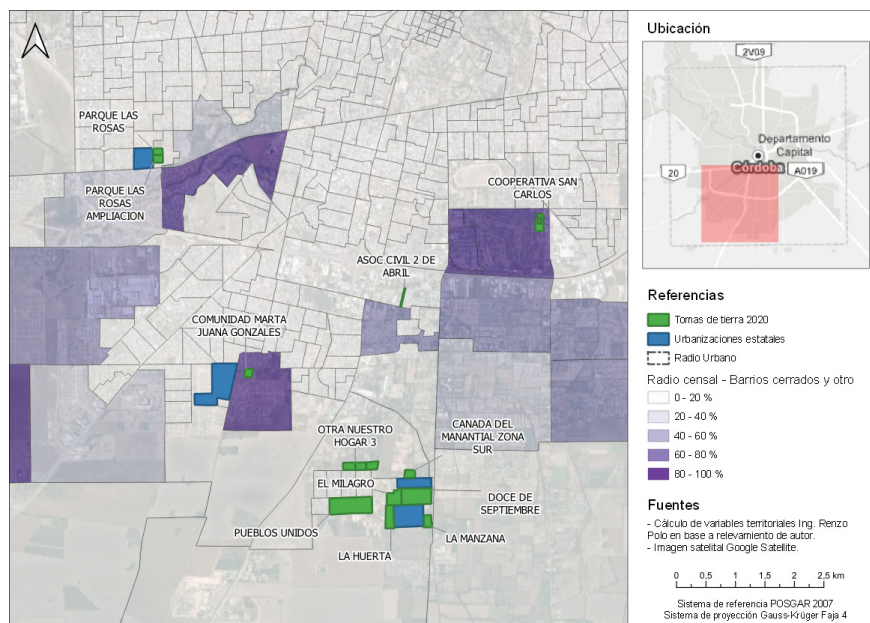


Figura 5 - Porcentaje de ocupación de barrios cerrados y otras tipologías residenciales con desarrollo privado. Sector Sur Ciudad de Córdoba 2020. Fuente: Elaboración propia sobre relevamiento ad hoc. Software QGIS 3.10.

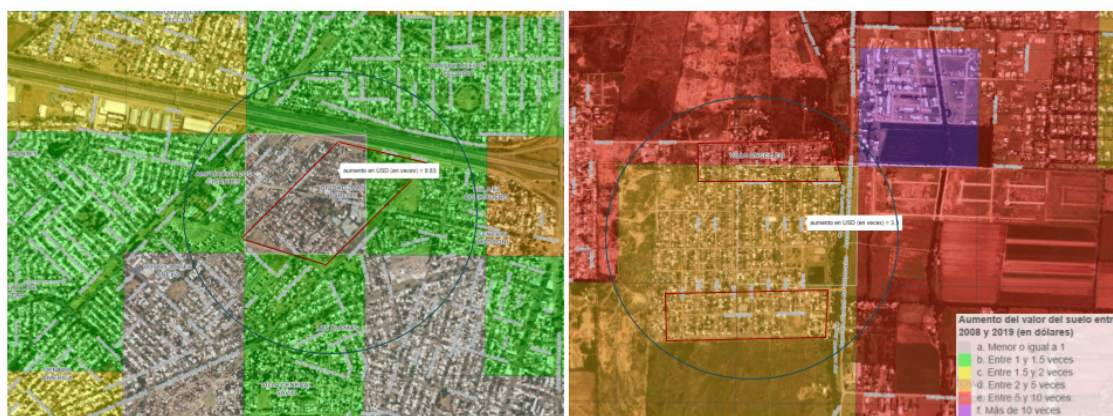


Figura 6 - Evolución del precio del suelo (2008-2018), sobre unidad de análisis y cálculo celda de 25 ha. Fuente: Elaboración propia sobre base en IDECOR (2019).

Otra de las variables que aparece significativa respecto de aquellas tomas de tierra que presentan mayor dinámica, es la proximidad o localización en radios censales con alto o muy alto porcentaje de hogares con jefatura inmigrante (Figura 7).

Si bien resulta un tema de interés para profundizar en su análisis, es posible a priori inducir algunas hipótesis acerca del mismo patrón que siguieran las villas de emergencia en su origen, a partir de las migraciones campo-ciudad. En el caso de las tomas de tierra, se trata mayoritariamente de población inmigrante de países limítrofes, principalmente Bolivia, Perú y Paraguay.

Estudios recientes realizados desde perspectivas antropológicas sobre población migrante en Argentina y en Córdoba (Gallinati, 2014; Magliano & Mallimaci Barral, 2015), sugieren algunas particularidades como la presencia de redes familiares que preceden y caracterizan los procesos migratorios y las expectativas que motorizan la búsqueda de oportunidades laborales. También para el caso de Córdoba, Magliano & Mallimaci Barral (2015) especifican que los sectores más destacados de las actividades de la población migrante se dirigen principalmente hacia el sector de la construcción en el caso de los varones, y el pequeño comercio y el trabajo doméstico remunerado por parte de las mujeres, a las que más tarde se agregan otras como el sector textil; el trabajo hortícola en el cinturón verde de la ciudad; y los cortaderos de ladrillos. Todas estas actividades con gran presencia en el sector sur de la ciudad.

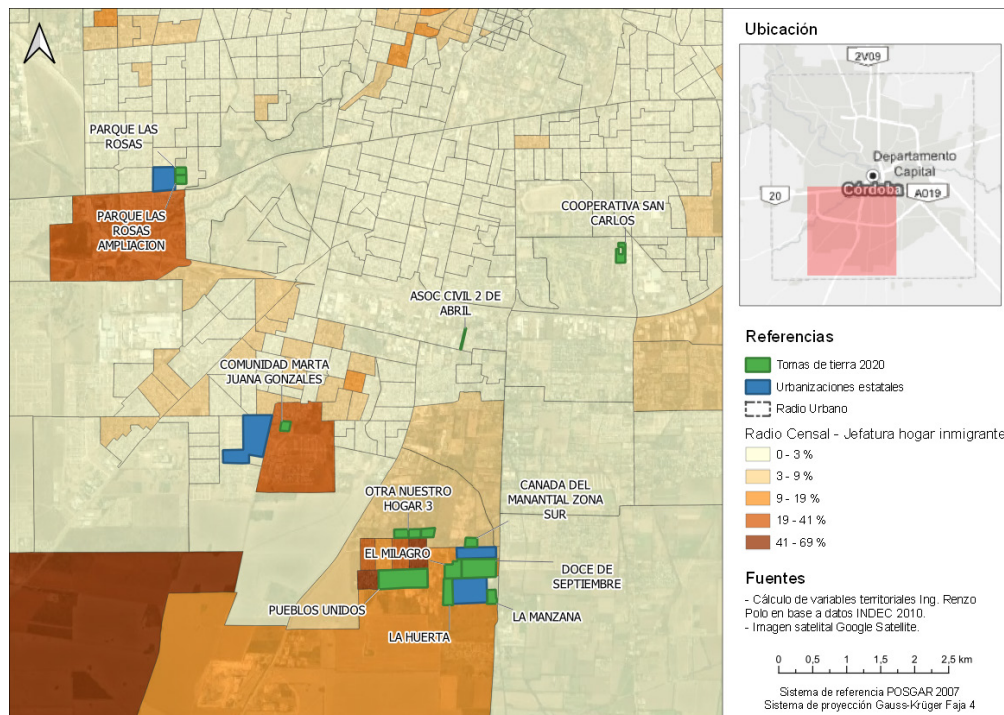


Figura 7 - Porcentaje de hogares con jefatura inmigrante. Sector sur de la ciudad de Córdoba. Fuente: Elaboración propia . Software QGIS 3.10.

Conclusiones

La persistencia de otras formas de acceso al suelo y la vivienda por fuera de las lógicas del capital y del estado, son una constante en las ciudades latinoamericanas y Córdoba no escapa a ello. Sin embargo, este caso ejemplifica algunas modificaciones que se observan en relación a las formas y procesos de ocupación del espacio urbano a partir del crecimiento de las tomas de tierra como tipología informal. Esta “otra forma” presenta una dinámica acelerada de crecimiento y transformación espacial que responde a múltiples condiciones, tanto de los espacios urbanos que se ocupan como de la población habitante.

Las tomas de tierra conllevan aspectos no solo formales de ocupación espacial, sino de consolidación y construcción comunitaria. Se considera de aporte los análisis y resultados alcanzados a partir del estudio de variables territoriales específicas que promueven otros interrogantes acerca de las lógicas que tienen estas otras formas de habitar ¿Qué implica habitar en una toma de tierra? ¿Cómo las demandas habitacionales y las respuestas colectivas/comunitarias inciden en la dinámica de transformación del territorio? Más allá del reconocimiento de la vivienda como derecho humano y como problema persistente ¿Han sido las acciones y las políticas habitacionales eficientes para su atención?

En ese último punto, el trabajo aporta desde el caso de la ciudad de Córdoba, como, al igual que en otras ciudades de la región, se han implementado políticas y programas que dan cuenta de sus limitaciones y sugiere una lógica a contramano del mismo problema que intenta resolver. La localización de vivienda estatal, resulta no sólo inadecuada sino que, en torno a ella se reproducen la mayoría de las tomas de tierra edificadas en los últimos diez años. Si bien se requiere de estudios en profundidad para identificar las relaciones entre ambos territorios, algunos aspectos presentados dan cuenta que las siguientes generaciones a aquellas que recibieron una vivienda social estatal, mantienen las mismas o peores condiciones de acceso al hábitat. Asimismo, encuentran en proximidad a estas urbanizaciones disponibilidad de tierra y posibilidad de mantener las redes sociales lo que facilita la consolidación de los procesos de autoconstrucción del hábitat.

Asimismo, los resultados observados refuerzan la condición de concentración de la población migrante de países limítrofes en determinadas zonas de la ciudad. Gallinati (2014), menciona cómo estos agrupamientos se realizan en espacios urbanos precarios y marginales, vinculado tanto a la localización

pre existentes de familiares y allegados migrantes en etapas anteriores, como a las escasas posibilidades de acceso a una vivienda, incluso en condiciones de alquiler, en el mercado formal. Esta condición puede además relacionarse con la convergencia de tomas de tierra en estos sectores y la mayor dinámica de crecimiento que los mismos presentan.

Es interesante advertir también ciertos vínculos entre los radios censales con concentración de población migrante, la localización de tomas de tierra con mayor crecimiento y la proximidad a aquellos sectores con preeminencia de barrios cerrados y otras tipologías residenciales destinada a población de mayores recursos económicos. Dichas relaciones, sugieren estructura de oportunidades no solo de empleo (tanto en el servicio doméstico como de la construcción), sino de cercanía con las redes sociales, de contacto, información y apoyo y (Magliano, 2015; Mallinaci, 2016; Mallinaci & Magliano, 2018) que facilitan o promueven la consolidación territorial. Dada la propia informalidad laboral y de residencia comunes a estos sectores de población, es posible suponer mayores inconvenientes para acceder al suelo y la vivienda en los términos planteados por la lógica del capital, e incluso por la del mismo estado. De esta manera otras formas de ocupación de tierra y construcción de la de vivienda, el hábitat y los territorios, se vuelven posibles, sino las únicas de acceso al hábitat y que les permiten sostener las trayectorias migratorias.

De esta manera, el trabajo a permitido observar, a partir de metodologías cuantitativas y de análisis espacial, algunas particularidades sobre la forma que adquiere el ambiente construido de las tomas de tierra en la ciudad de Córdoba, así como de los entornos y de los terrenos elegidos para la ocupación. Las estrategias habitacionales y locacionales de la población que habita en estos territorios, dan cuenta de una salida colectiva al déficit habitacional, así como la búsqueda de mejores estructuras de oportunidades para sobrellevar la precariedad y la informalidad no solo del hábitat.

Se asume que conocer y analizar estos procesos de construcción territorial, con información precisa y adecuada, acorde a su lógica y dinámica, aporta al abordaje multiescalar y multidimensional de los procesos urbanos y colabora con la aproximación y concepción integral de un problema complejo. En este sentido, se considera que la creciente disponibilidad de datos abiertos, imágenes satelitales de alta resolución y software para procesarlos, se convierten en herramientas potenciales que aportan eficiencia, permiten su vinculación con metodologías que contemplan la acelerada dinámica de transformación que caracteriza las ocupaciones informales y hacen posible la vinculación con otros datos espaciales y socio-demográficos. Desde allí, contribuye a repensar posibles lineamientos de políticas públicas para avanzar en la atención de un fenómeno emergente.

Declaración de disponibilidad de datos

El conjunto de datos que respalda los resultados de este artículo está disponible en SciELO DATA y se puede acceder a él en <https://doi.org/10.48331/scielodata.8XRUXP>

Referencias

Allisiardi, M. (2021, 18 de mayo). *Los cordobeses invierten en inmuebles ubicados en entornos seguros*. La Voz Del Interior. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://clasificados.lavoz.com.ar/nota/4406713/cordobeses-invierten-en-inmuebles-ubicados-en-entornos-seguros>

Banco Mundial. (2018). *Población que vive en barrios de tugurios (% de la población urbana)*. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://datos.bancomundial.org/indicador/EN.POP.SLUM.UR.ZS>

Bonduki, N. (2014). Avances, limitaciones y desafíos de la política habitacional del gobierno de Lula: derecho a la vivienda en oposición al derecho a la ciudad. In T. Bolívar, M. Guerrero, & M. Rodríguez (Eds.), *Casas de infinitas privaciones ¿Germen de ciudades para todos?* Quito: CLACSO.

Brain, I., & Sabatini, F. (2006). *Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social*. Santiago de Chile: ProUrbana.

- Buthet, C., Lucca, C., Peralta, J., Baima, M., Tecco, C., Gargantini, D., & Maldonado, M. (2010). *Las villas de emergencia: una estrategia para el abordaje del problema*. Córdoba, Argentina: SEHAS AVE.
- Cravino, M. C. (2006). *Las Villas de la ciudad: mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Elorza, A. L., Marengo, C., Monayar, V., & Sosa, F. (2021). Nuevos territorios en entornos de programas habitacionales públicos. Asentamiento informal Parque Ituzaingó Anexo II en Córdoba, Argentina. *Revista Direito da Cidade*, 13(1), 185-206. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2021.57901>.
- Etchichury, H. J., & Pasquale, M. F. (2019). Abuso del derecho, propiedad e interés social: nuevas claves para la revisión de políticas habitacionales. *Revista de Direito da Cidade*, 11(3), 256-275. <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2019.39589>.
- Falú, A., & Monayar, V. (2014). Todo cambia y poco se transforma. 20 años de políticas de vivienda en Argentina. In *Actas del I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible*. Barcelona, España. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de https://issuu.com/laboratoriovivienda21/docs/livre_actas_web
- Gallinati, C. (2014). *Migración, vivienda e integración regional: un abordaje desde la villa miseria*. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de https://www.academia.edu/14929708/MIGRACION_C3%93N_VIVIENDA_E_INTEGRACION_C3%93N_REGIONAL_Un_abordaje_desde_la_villa_miseria
- Granero, G., Barreda, M. P., & Bercovich, F. (2018). *La política habitacional en Argentina: una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda* (Documento de Trabajo, No. 181). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: CIPEC. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2019/06/181-CDS-DT-La-pol%C3%ADtica-habitacional-en-Argentina-Granero-Bercovich-y-Barreda-junio-2016-1.pdf?fbclid=IwAR0Hk6oSQdijCcLtKQFvfm1h4UI9Jx4VAkbtwBZcRPH2-6ujnu0ImBaTIVU>
- Hidalgo Dattwyler, R. (2007). Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile. *Revista Eure*, 33(98), 57-75. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>.
- Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba – IDECOR. (2019). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://idecor.cba.gov.ar/>
- Instituto Nacional De Estadísticas y Censos – INDEC. (1991). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-136>
- Instituto Nacional De Estadísticas y Censos – INDEC. (2001). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-134>
- Instituto Nacional De Estadísticas y Censos – INDEC. (2010). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135>
- Magliano, M. J. (2015). Interseccionalidad y migraciones: potencialidades y desafíos. *Estudios Feministas*, 23(3), 691-712. <http://dx.doi.org/10.1590/0104-026X2015v23n3p691>.
- Magliano, M. J., & Mallimaci Barral, A. I. (2015). Las edades de la migración boliviana en Argentina: córdoba y Ushuaia como destino. *Revista Si Somos Americanos Revista de Estudios Transfronterizos*, 15(1), 141-167. <http://dx.doi.org/10.4067/S0719-09482015000100006>.
- Mallimaci, A. I., & Magliano, M. J. (2018). Mujeres migrantes sudamericanas y trayectorias laborales de cuidado en dos ciudades argentinas. *Odisea: Revista de Estudios Migratorios*, 5, 108-134.
- Mallinaci, A. I. (2016). Migraciones y cuidados: la enfermería como opción laboral de mujeres migrantes en la ciudad de Buenos Aires. *Revista Universitas Humanística*, 81, 395-428. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/105692/CONICET_Digital_Nro.c3cd1bcf-3453-4cf9-a8b4-64716f5be255_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Marcos, M., Di Virgilio, M. M., & Mera, G. (2018). El déficit habitacional en Argentina: una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intra-urbana. *Revista Relmecs*, 8(1), e037. <http://dx.doi.org/10.24215/18537863e037>.

- Marengo, C., & Elorza, A. N. (2016). Vivienda social en Córdoba: efectos en la segregación residencial y el crecimiento urbano (1991-2008). *Revista INVI*, 31(86), 119-144. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000100005>.
- Merklen, D. (1997). *Un pobre es un pobre: la sociabilidad en el barrio; entre las condiciones y las prácticas*. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <http://www.margen.org/social/merklen.html>
- Monayar, V. (2011). Informalidad urbana y acceso al suelo. Acción y efecto de la política habitacional en la ciudad de Córdoba-Argentina. *Revista Territorios*, 24, 113-130.
- Monayar, V. (2018). Ocupación informal del espacio urbano: situaciones, características y factores determinantes, en el municipio de Córdoba, Argentina 1990-2010. *ACE Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 12(36), 111-130.
- Monayar, V., Alvarado, M., & Rojas, M. C. (2019). Entre lo formal y lo informal: las tomas de tierra al “margen” de la política habitacional. *Revistas F@ro*, 2(30), 33-53.
- Municipalidad de Ciudad de Córdoba. Dirección de Catastro. (2008). *Mapa de Valores de la tierra urbana. Información solicitada ad hoc para investigaciones científicas*. Córdoba.
- Municipalidad de Ciudad de Córdoba. Dirección de Hábitat, de la Provincia de Córdoba. (2012). *Información solicitada ad hoc para investigaciones científicas*. Córdoba.
- Observatorio Urbano. Universidad Nacional de Córdoba. (2012). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://ouc.unc.edu.ar/mapas/>
- Poblaciones.org. (2020). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://mapa.poblaciones.org/map>
- Registro Nacional de Barrio Populares – RENABAP. (2018). Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/mapa>
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: un desafío para la política de la vivienda social*. Santiago, Chile: Ediciones Sur.
- Techo ONG. (2013). *Relevamiento de asentamientos informales 2013*. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de https://techo.herokuapp.com/downloads/Relevamientos_de_asentamientos_2013_BAJA.pdf
- Techo ONG. (2016). *Relevamiento de asentamientos informales 2016*. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.techo.org/argentina/wp-content/uploads/sites/3/2019/04/Informe-Relevamiento-de-Asentamientos-Informales-2016-TECHO-Argentina.pdf>
- Torres-Tovar, C. A., Vargas-Moreno, J. E., & Garzón, J. C. (2015). Entrevista a David Harvey en la Universidad Nacional de Colombia. *Bitácora Urbano Territorial*, 1(25), 165-167. <http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v1n25.53217>.
- Zárate, L. (2019). *No son asentamientos informales, son barrios y ciudades hechos por la gente*. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://hic-al.org/2019/08/05/no-son-asentamientos-informales-son-barrios-y-ciudades-hechos-por-la-gente-lorena-zarate/>
- Ziccardi, A. (1984). *El tercer gobierno peronista y las villas miseria de la ciudad de Buenos Aires (1973-1976)*. Mexico: Universidad Nacional Autónoma de Mexico. <http://dx.doi.org/10.2307/3540350>.
- Ziccardi, A. (2017). *Cómo viven los Mexicanos: análisis de las condiciones de habitabilidad de la vivienda*. Mexico: Universidad Nacional Autónoma de Mexico. Recuperado el 01 de diciembre de 2021, de <https://www.puec.unam.mx/index.php/publicaciones/147-publicaciones-digitales/pd-vida-urbana/467-como-viven-los-mexicanos-analisis-regional-de-las-condiciones-de-habitabilidad-de-la-vivienda-digital>

Editores invitados: Vasco Barbosa, Lakshmi Rajendran y Mónica Suárez.

Recibido: Dic. 01, 2021

Aprobado: Ago. 20, 2022