La problemática de los asentamientos informales en la producción del espacio urbano: el caso de Banda del Rio Salí, área conurbada del Gran San Miguel de Tucumán. (Tucumán-Argentina)

Resumen.
La informalidad urbana, es una problemática presente en Latinoamérica que se manifiesta de muy diversas maneras. La misma, es resultado de numerosos factores que difieren en cada ciudad y área metropolitana. Entre los mismos, podemos mencionar el empobrecimiento de la población, las lógicas de mercado y la acción del Estado frente a este sector.

Los principales tipos de informalidad urbana en América Latina son los siguientes:

a) Desde el punto de vista dominial: *Ocupación directa* de tierra pública o privada: asentamiento, toma; ocupación de lote individual. Dentro de este tipo de informalidad, se constituyen mercados informales.
b) Desde el punto de vista de la urbanización: se ocupan tierras sin condiciones urbano ambientales para ser usadas como residenciales: inundables; contaminadas; sin infraestructura; con dificultosa accesibilidad al transporte público, centros de empleo, educación primaria, servicios primarios de salud; densidades extremas (tanto altas, que significan gran hacinamiento de personas y hogares). Este punto expuesto, se asocia directamente con la marginalidad.

Argentina a lo largo de la historia manifestó la predominancia de estos asentamientos informales; en un primer momento, con políticas de erradicaciones compulsivas; luego, a partir de la década de 1980 estos asentamientos adquirieron fuerza debido al reconocimiento de derechos de los habitantes sobre el sitio ocupado.

En general, en la mayoría de las ciudades del país se detecta este fenómeno de asentamientos informales – sobre todo en las áreas conurbadas – que concentran el mayor déficit habitacional.
En los últimos años el crecimiento del aglomerado del Gran San Miguel de Tucumán (Tucumán – Argentina), manifestó entre sus múltiples procesos, el aumento de manera rápida y espontanea de asentamientos informales producto del crecimiento vegetativo de sus habitantes y de las migraciones hacia esta área.

El proceso de metropolización del Gran San Miguel de Tucumán se inició en 1960 y la ciudad de Banda del Rio Salí se constituyó como uno de los primeros núcleos de coalescencia, presentando áreas propicias para asentamientos informales, y barrios para la clase media y baja.

Este trabajo tiene como objetivo principal analizar los asentamientos informales como un productor del espacio urbano en la ciudad de Banda del Rio Salí, además se pretende exponer las problemáticas que este fenómeno presenta en la misma, su situación de vulnerabilidad y la participación o no desde el sector gubernamental.

La metodología a emplear requerirá de una exhaustiva revisión bibliográfica y cartográfica para poder determinar y precisar las áreas de asentamiento informales.

Para el procesamiento estadístico, se usaran los datos de los Censos de Población del 2001, y 2010[1]. Además se trabajara con información obtenida de las encuestas realizadas en el lugar dentro del marco del proyecto "Transformaciones socio Territoriales y Calidad de Vida en Tucumán".
Sera necesario el empleo de imágenes satelitales Lansat 5 TM, que nos permitieran analizar y delimitar este fenómeno, su participación en el incremento de la mancha urbana, y su situación de vulnerabilidad ambiental.

- Palabras claves: asentamientos informales – marginalidad – ciudad.

1-Introducción.

La informalidad urbana, es una problemática creciente en Latinoamérica que se manifiesta de muy diversas maneras. La misma, es resultado de numerosos factores que difieren en cada ciudad y área metropolitana. Entre los mismos, podemos mencionar la expansión de las ciudades, el empobrecimiento de la población, las lógicas de mercado, y la escasa participación del Estado frente al manejo de este mercado.

Arriaga, 2000 manifiesta que "las sucesivas crisis que atravesaron muchos países latinoamericanos, sumado a las desigualdades e inequidades sociales devinieron en un incremento importante en los niveles de pobreza y sobre todo de pobreza urbana".

La demanda creciente de espacio urbano para el hábitat ha dado a lugar asentamientos de carácter informal de aquellas poblaciones de escasos recursos, que se encuentran imposibilitadas de acceder al mercado del suelo de manera formal.

A este fenómeno explicado por numerosos autores como resultado de la pobreza, Smolka y Larangeira, 2007, citado por Monayar, 2011, plantea que "el suelo urbano inasequible no solo es problema de ingresos bajos, sino también del precio del producto", y que muchas veces la informalidad no solo es efecto sino también causante de pobreza, debido a que la población residente en áreas informales es capturada por muchos círculos viciosos.

"El precio del producto" será un factor que defina el área urbana en la que vivirá la población, por ello, el mercado legal del suelo urbano y las políticas que el Estado promueve son de vital importancia en este proceso.

Algunas particularidades de este mercado del suelo son mencionadas por Clichevsky,1990: presenta escasa regularidad en la producción y comercialización, falta de transparencia en las transacciones y la información, funciona según la oferta y la demanda solvente, se encuentra escasamente regulado y presenta ausencia de sanciones fiscales.

[1] Se estimaba contar con datos desagregados por municipio, pero el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) solo publico algunos datos referidos a nivel Provincial y departamental. Se intentara establecer una aproximación para los periodos actuales a través de datos otorgados por el municipio de Banda del Río Salí.

En este contexto, la “lógica del mercado” de acumulación de capital, no parece ser compatible con la “lógica de la necesidad” (Abramo,2004) presente en la mayoría de los países latinoamericanos. Por ello, los grupos de menores ingresos que quedan fuera de la lógica de acumulación de capital, deben recurrir a recursos no mercantiles, informales para acceder al mismo, que lo posicionan bajo una vulnerabilidad jurídica y urbano ambiental.

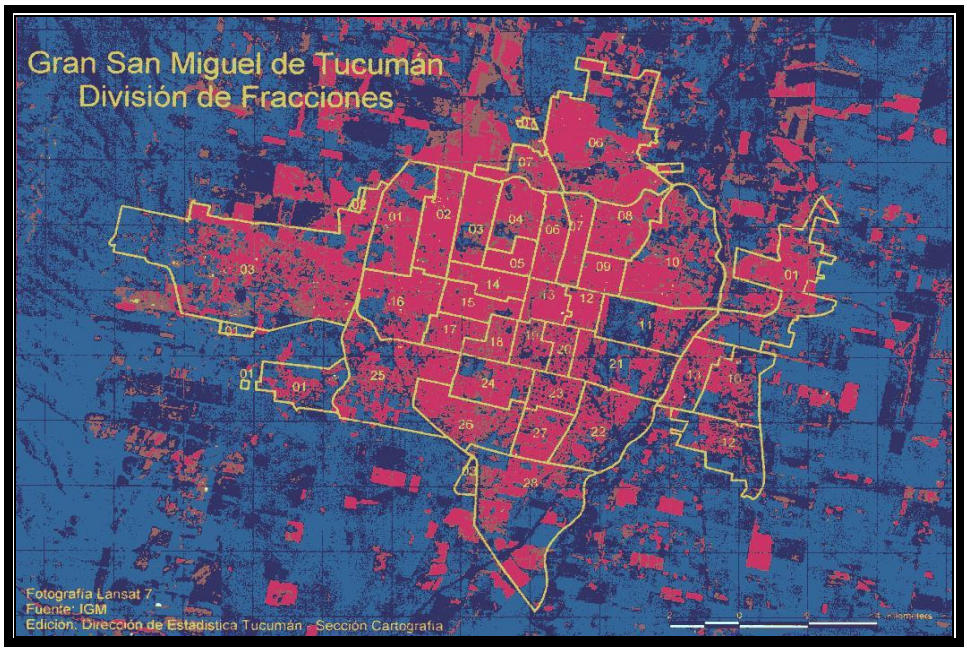
Argentina a lo largo de la historia manifestó la predominancia de estos asentamientos informales; en un primer momento, con políticas de erradicaciones compulsivas; luego, a partir de la década de 1980 estos asentamientos adquirieron fuerza debido al reconocimiento de derechos de los habitantes sobre el sitio ocupado.

El país desde la década de los noventa, propicio un mercado en el modelo neoliberal, con la liberación de capital y una intervención mínima del Estado, lo que genero un desarrollo de propuestas habitacionales dirigidas a los sectores de mayores ingresos y acciones estatales en materia de políticas de vivienda para los sectores más vulnerables. (Monayar, 2011)

En general, en la mayoría de las ciudades del país se detecta este fenómeno de asentamientos informales – sobre todo en las áreas conurbadas – que concentran el mayor déficit habitacional. Betttis, 2009 afirma que el área metropolitana de Buenos Aires – AMBA – es la que mayor relevancia presenta, ya que reúne alrededor de un tercio de la población nacional (13 millones de habitantes) y el mayor déficit habitacional del país: cerca del 40 % del total nacional (Indec, 2001)

El Gran San Miguel de Tucumán (GSMT) es un aglomerado urbano compuesto por localidades conurbadas que se distribuyen en cinco departamentos de la provincia de Tucumán, ubicada en la región Noroeste de la República Argentina (Figura 1). Se trata de una ciudad calificada como “intermedia” en el sistema urbano argentino, con 736.018 habitantes residentes, según el Censo Nacional de Población, hogares y viviendas de 2001.

Figura 1 – Delimitación del Gran San Miguel de Tucumán.



Fuente: Instituto Geográfico Militar.

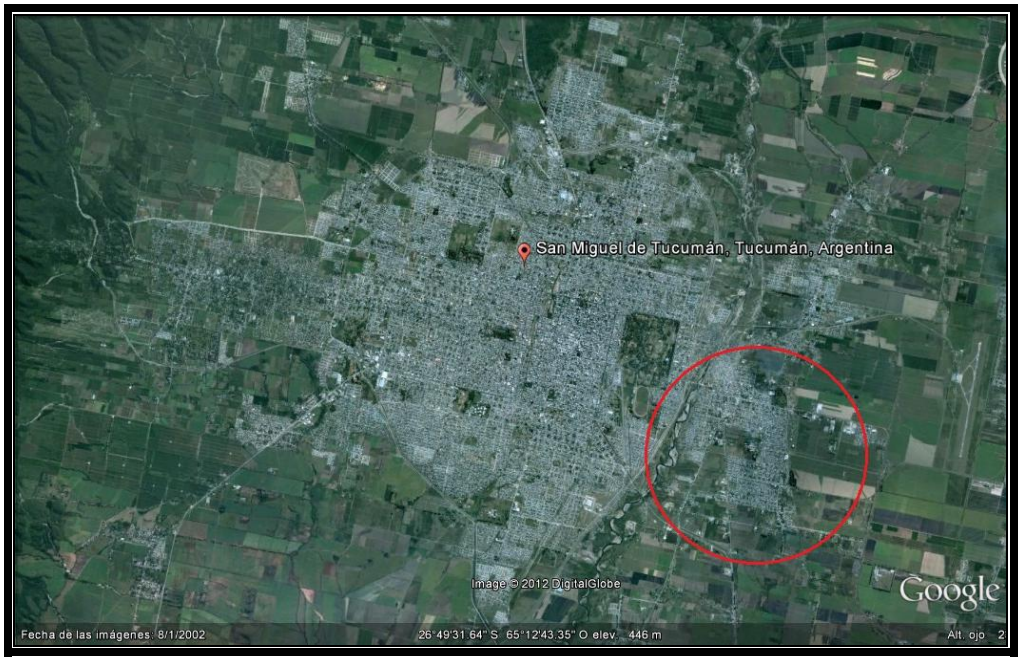
El proceso de metropolización del GSMT se inició en 1960 y la ciudad de Banda del Rio Salí se constituyó como uno de los primeros núcleos de coalescencia, presentando áreas propicias para asentamientos informales, y barrios para la clase media y baja (Salvatore, 2012).

El área de Banda del Rio Salí creció desorganizadamente a la vera de los principales ingenios azucareros[2] que, por un lado, cedieron sus tierras a lo largo de los años para la construcción de viviendas, y por otro, muchas de ellas fueron ocupadas ilegalmente por poblaciones de bajo recursos que migraban al área en busca de trabajo[3]. La fuerte dependencia con la actividad industrial implico así un asentamiento formal y otro de tipo informal.

[2] Los ingenios Azucareros Concepción, San Juan y Lastenia (este último de funcionar en la década del ´70)

[3] Este municipio se conforma como la cabecera del Departamento Cruz Alta, debido a su proximidad con la capital de la provincia, y su numeroso crecimiento industrial y comercial, se consolido dejo como un espacio atractivo de poblaciones aledañas como Los Ralos, Ranchillos, Delfín Gallo.

Figura 2 – Ubicación de Banda del Río Salí en el Gran San Miguel de Tucumán.



Fuente: Google Earth. Digital Globe 2012. Fecha de Imagen: 8/01/2002.

En este sentido, se considera importante analizar los asentamientos informales como un productor del espacio urbano en la ciudad de Banda del Rio Salí, ya que los mismos están presentes desde los inicios de conformación de esta ciudad, además se pretende exponer las problemáticas que este fenómeno presenta en la misma, su situación de vulnerabilidad - marginalidad y la participación o no desde el sector gubernamental.

La metodología a emplear requerirá de una exhaustiva revisión bibliográfica y cartográfica para poder determinar y precisar las áreas de asentamiento informales.
Para el procesamiento estadístico, se usaran los datos de los Censos de Población del 2001 específicamente a nivel municipio[4]. Las variables de análisis serán el régimen de tenencia de los hogares según el IPMH[5] y los tipos de viviendas. Además se trabajara con información obtenida de

[4] Para ello se analizaran en conjunto las tres fracciones que componen el municipio de Banda del Río Salí: fracciones 12,13 y 16. Considerando específicamente los barrios relevados en las entrevistas de campo.

[5] El IPMH se basa en la idea que existen formas de pobreza más estructurales o permanentes que otras, que están relacionadas a ciertos bienes del hogar cuya obtención requiere de procesos de ahorro prolongados de las familias, o bien aquellos de consumo inmediato, que se adquieren de una forma menos costosa, y necesariamente deben renovarse constantemente. Los primeros están relacionados con una privación de tipo patrimonial y afecta a los hogares de una manera más estable, mientras que los segundos se consideran una privación de recursos corrientes, que pueden variar en el corto plazo y están ligados a las fluctuaciones propias de la economía y a la inserción o no de los miembros de la familia en el mercado laboral.
En la construcción del IPMH surgen cuatro categorías, ellas son: (a) hogares sin privación, (b) hogares con privación sólo de recursos corrientes, (c) hogares sólo con privación patrimonial (o de origen estructural); y (d) hogares con privación convergente (de recursos corrientes y patrimonial).
Se consideran hogares con privación patrimonial aquellos que habitan en una vivienda con piso de tierra, techos sin cielorraso: de chapa, fibrocemento, plástico, cartón, caña, tabla, paja con barro, paja sola y que carecen de inodoro con descarga de agua. Para aproximarse a la definición de hogares con privación de recursos corrientes, se construye un

las encuestas realizadas en el lugar dentro del marco del proyecto "Transformaciones socio Territoriales y Calidad de Vida en Tucumán"[6] que nos ofrecerán una aproximación a los periodos actuales y permitirá comparar la información censal con las áreas relevadas en dichas entrevistas. Sera necesario el empleo de imágenes satelitales Lansat 5 TM, que nos permitieran analizar y delimitar este fenómeno, su participación en el incremento de la mancha urbana, y su situación de vulnerabilidad ambiental.

2-La Informalidad Urbana: Ocupación y Lógicas del Mercado del suelo.

Numerosa de la bibliografía consultada refiere a lo informal[7] cómo lo irregular, como aquella situación que se rige por fuera de la formalidad, que impone sus propias reglas y se manifiesta de modo espontáneo.
La informalidad urbana se entiende en relación con el mundo urbano formal, pero también en relación con otro tipo de tensiones presentes, como lo excluido, lo segregado, o lo considerado "ilegal".

Clichevsky, (2000) nos menciona que los principales tipos de informalidad urbana en América Latina, son los siguientes:

Desde el punto de vista dominial: La *Ocupación directa de tierra pública o privada* en "villa", favela, callampa, barriada; asentamiento, toma; ocupación de lote individual. Dentro de este tipo de informalidad, se constituyen mercados informales; y, *Mercados informales (ilegales)*, conformados a través de distintos mecanismos: loteos clandestinos o "piratas"; loteos irregulares; propiedad horizontal aplicada a la tierra urbana; venta de lotes rurales, como partes indivisas; propiedad de origen social (ejidos o comunidades indígenas)incorporada al área urbana por medio de ventas ilegales; cooperativas agrícolas transformadas en "urbanas"; submercados legales que se transforman en situaciones de ilegalidad nominal.

En un espacio informal coexisten muchas situaciones de dominio: 1- los propietarios; 2- los poseedores del boleto de compra y venta legal, que serán los propietarios al momento que culminen con el pago mensual de sus cuotas y realicen la escritura; 3- los poseedores que compraron un lote irregular o clandestino y que tienen como único documento un boleto de compra y venta en el cual se estipula que solo podrán escritura al momento que las autoridades liberen el bien; 4 – los ocupantes de tierras que por prescripción(cantidad de años de ocupación) se convertirán en propietarios; 5-los compradores de lotes que efectuaron la operación a través del traspaso de un boleto de compra y venta, y a los que la empresa vendedora no reconoce; 6- otras situaciones relacionadas como forma de dominio dudosas; 7- los propietarios que usan testaferros para la escrituración de sus propiedades.

---

indicador que tiene en cuenta la relación de los años de educación formal aprobados por los ocupados, jubilados y pensionados del hogar y la cantidad total de miembros del hogar, que de manera indirecta determina la capacidad económica de los hogares. (Dirección de Estadísticas de Tucumán)

[6] Los barrios que fueron relevados en este municipio son: B° Los Fresnos, B° Costanera, B° La Milagrosa, B° La Ribera, B° 4 de Junio, B° 19 de Octubre, B° Soldado Tucumano, B° 140 viviendas, B° Capitán Candelaria.

[7] Clichevsky (2003), citando a Riofrío, menciona que entre los problemas de la definición de la informalidad está el hecho de que está frente a una categoría residual. Se define a lo informal no por lo que es, sino por lo que no es.

Desde el punto de vista de la urbanización: se ocupan tierras sin condiciones urbano ambientales para ser usadas como residenciales: inundables; contaminadas; cercanas a hornos de ladrillos y basurales clandestinos; sin infraestructura; con dificultosa accesibilidad al transporte público, centros de empleo (aunque ello esté relativizado por los cambios producidos en la estructura económica), educación primaria, servicios primarios de salud; densidades extremas (tanto altas, que significan gran hacinamiento de personas y hogares; como muy bajas, lo cual tiene relación con los altos costos de infraestructura y la menor accesibilidad).

Esta informalidad, cualquiera sea su origen de ocupación, genera efectos negativos sociales, económicos, legales, no solo para las familias que habitan en los asentamientos, sino también para el gobierno y la población urbana en general (Monayar, 2011, citando a Smolka, 2004)
Este fenómeno persiste y se acrecienta debido al acceso desigual en el mercado del suelo urbano, que presenta ciertas particularidades que no se inclinan para aquellas poblaciones de bajo recurso. El crecimiento de la ciudad implica la urbanización de más terrenos, la densificación y la re urbanización de muchos de sus sectores. En esta dinámica los intereses y negocios inmobiliarios se mueven a diario, sin importar si el origen de los asentamientos es formal o informal, o si las transacciones de venta, renta y otras se presentan a través de la oferta y demanda de quienes lo necesitan realmente.

Existen complejas relaciones entre lo legal e ilegal, por ello, en las áreas de expansión de las ciudades podemos encontrar diversas formas de tenencia de la propiedad, desde propiedades privadas, de dominio público (fiscal), colectivas, vinculadas muchas veces por el clientelismo que permite a los propietarios generar rentas a partir de la evasión de las políticas urbanas. (Clichevsky, 2000)
En el intento por solucionar algunas cuestiones referidas a la informalidad urbana se han implementado en América Latina políticas que se dirigen fundamentalmente hacia la regularización de los asentamientos informales (Clichevsky 2000, Smolka y Laranguiera, 2007). De este modo el Estado se ha convertido más en un *regularizador ex post* de situaciones por fuera de la norma, que en *regulador* de las tensiones que tienen como escenario el territorio urbano, lo cual ha constituido en muchos casos un problema más que una solución, fomentando el asentamiento de población informal que espera la intervención estatal. (Monayar, 2011)

Para el caso específico de nuestra área de análisis, se analiza la informalidad desde la ocupación directa de tierras públicas y privadas, de los cuales derivan los mercados clandestinos e ilegales a cargo de uno/o más agente promotor que fuera de toda reglamentación fiscal lucra con las mismas. Sin embargo, se debe aclarar que muchos de los asentamientos que surgieron bajo esta condición fueron adquiriendo legalidad debido a la importante intervención del gobierno.

3-Informalidad en el crecimiento y urbanización de Banda del Rio Salí.

Banda del Río Salí es la ciudad cabecera del Departamento Cruz Alta en la provincia de Tucumán, y forma parte del aglomerado urbano del Gran San Miguel de Tucumán (GSMT) junto a los municipios de Yerba Buena, Alderetes, Las Talitas, parte del Municipio de Tafí Viejo y las comunas de El Manantial y San Felipe-Santa Bárbara. Con una extensión de 37 km, su población total para el año 2001 fue de 64.529 habitantes y se estima que su población aumento a 70 mil para el año 2010

representando el 9% de la población total del GSMT y registrando los más altos crecimientos inter censales del aglomerado.

Económicamente esta ciudad se caracteriza por un marcado perfil industrial al contar con la principal influencia de dos ingenios azucareros, empresas citrícolas y diversos talleres automotrices, además de un incremento del sector terciario. En un primer momento la población estuvo ligada a la actividad azucarera; pero con el paso del tiempo la estructura agraria comenzó a complejizarse, la instalación de grandes establecimientos fabriles y la interrelación con la ciudad capital, han favorecido la creación de un espacio geográfico dinámico que conjuga aprovechamientos rurales y usos del suelo urbano conformándose como una zona intermedia con caracteres de ambos. La tasa de ocupación para el año 2001 represento el 61% y se estimó que entre 2001- 2004 la Desocupación descendió un 13 %.

Si tenemos en cuenta la categoría ocupacional de la población de la ciudad, más del 70 % es obrera o empleada, registrándose el 52 % en el sector privado. A pesar de que sus indicadores sociales nos muestran importantes avances en el sistema educativo y sanitario (el 75 % de la población de mayores de 15 años logro concluir sus estudios secundarios y más del 50 % posee cobertura social), los indicadores sociodemográficos censales revelan condiciones deficitarias.

En cuanto a la infraestructura urbana el municipio enfrenta las dificultades del crecimiento espontaneo que genera inconvenientes al momento de garantizar los servicios, sobre todo en las áreas próximas a la margen oriental del río Salí.

En los últimos años el crecimiento del aglomerado del GSMT, pone de manifiesto que esta ciudad tiene caracteres propios y difiere de otros municipios. A diferencia del sector oeste (Yerba Buena) que se caracteriza por el creciente avance de urbanizaciones cerradas, barrios privados y una población social y económicamente de altos ingresos, Banda del Río Salí ha experimentado una urbanización con un predominio de clase media y media-baja con una *importante intervención del Estado y de loteos particulares entre los gestores del crecimiento urbano*, alimentándose además el aumento porcentual de la *informalidad en el trazado urbano*.

En efecto, los cambios producidos en las ciudades producto de los avances de la globalización y de la implementación de políticas neoliberales han impactado sobre esta ciudad en cuanto a las condiciones de habitabilidad; y al incremento del sector informal. (Salvatore, 2012)

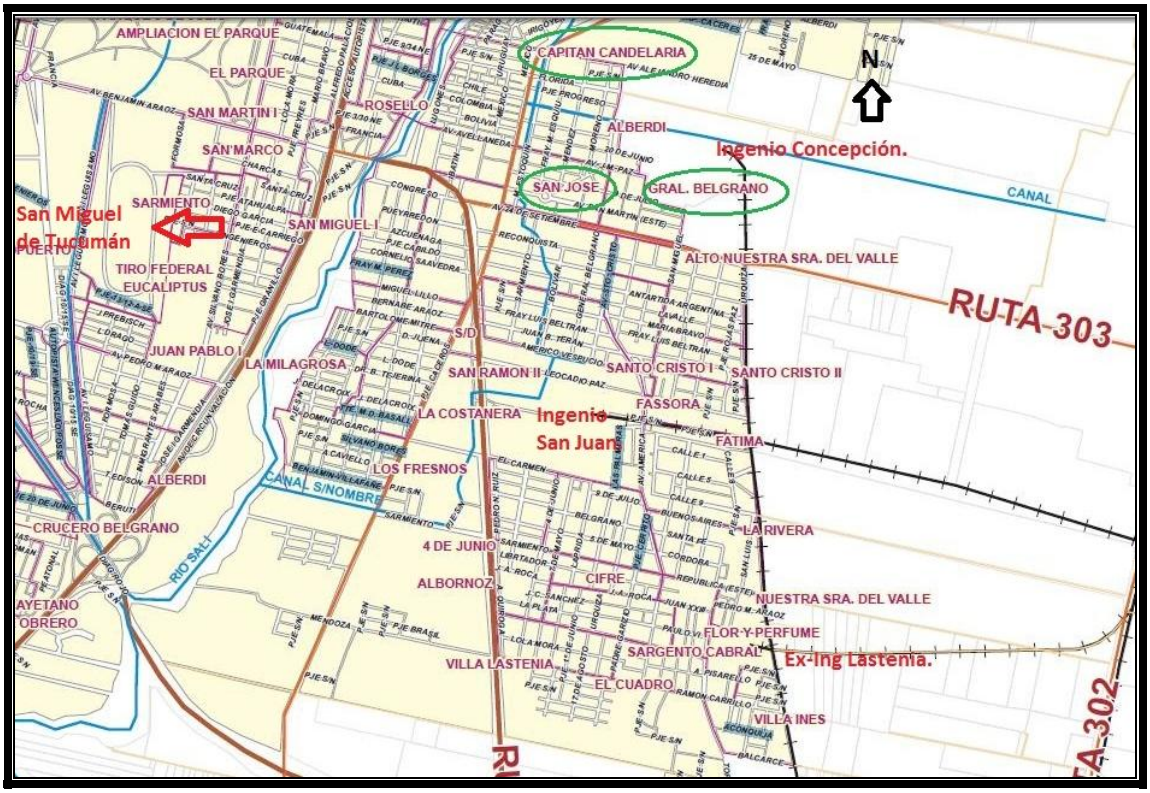
<u>Los primeros asentamientos informales.</u>

Como mencionamos en párrafos anteriores, Banda del Río Salí inicio su proceso de poblamiento fomentado por la presencia de una fuerte actividad industrial, sumado a la cercanía con la capital de la provincia y a los ejes de comunicación que favorecían la circulación en todas las direcciones constituyéndola como un área de paso indispensable por aquellas poblaciones que estaban ubicadas hacia el este capitalino.
Con una consolidación de la industria azucarera, en 1920 esta localidad exhibía las primeras viviendas para los obreros locales y migrantes que trabajaban en la fábrica. Además empiezan a consolidarse pequeños asentamientos dispersos en torno al ingenio Concepción y a estas viviendas.

Esto propicio que ya en el año 1941 el área se conociera como “colonia” de Banda del Río Salí debido al incremento poblacional que se iba gestando.
Para estos años se registra el primer gran asentamiento por ocupación en el área, lo que hoy conocemos como B° Capitán Candelaria. El mismo nació producto de una ocupación en un inmenso cañaveral descuidado por el Ingenio Concepción, allí, un gran número de personas levanto sus ranchos precarios sin permiso de la compañía conociéndose el lugar como barrio el prepo o el palomar. Aquí se registró una ocupación de tipo dominal, que conllevo a un mercado informal de loteos de tierras de uso rural.

Este primer gran asentamiento legalizo su situación, con la intervención del Estado a través del Instituto Provincial de la Vivienda (IPVDU), que construyó casas de material y oficializo el lugar denominándolo Bº Capitán Candelaria para la década de 1950.
En este periodo, el gobierno inicio acciones de expropiación de los terrenos de los ingenios para la construcción de viviendas de los cuales nacieron los barrios San José y Belgrano, además se acrecentó la inmigración hacia esta área lo que propicio la usurpación de nuevas tierras.

Figura 3 – Ubicación de los barrios que componen la ciudad de Banda del Río Salí.



Fuente: Recorte extraído del Plano base del gran San Miguel de Tucumán. *Elaborado por el departamento SIG, Proyecto IDE Dirección de Estadística, Secretaría de Planeamiento Última actualización: Febrero 2010. Elaboración propia.*

En la décadas del ’70 y ’80 surgen otras áreas de la ciudad bajo la misma condición de “Ocupación Dominal”, el B° La Milagrosa ocupo las tierras del ingenio San Juan, en este caso intervinieron

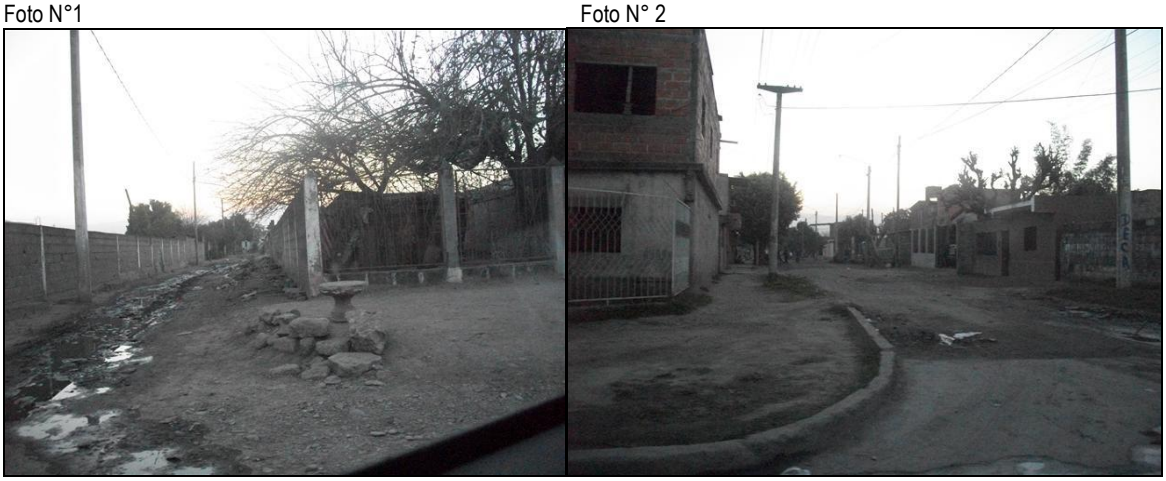
agentes privados que lotearon las tierras y fueron lucrando con las mismas pasando de un dueño a otro.
El B° la Rivera surgió del mismo modo, primero una ocupación de hecho donde se instaló además una cortada de ladrillos, luego con los años se loteo de manera particular y se vendieron los terrenos a través de promotores inmobiliarios sin ningún tipo de identificación legal. Lo común en este tipo de informalidad urbana, fue la toma de un gran terreno por parte de una persona (agente), para luego ser dividido en varios lotes y vendidos sin ninguna garantía legal.

La intervención del estado en los años ’70 propicio el surgimiento de un barrio semi-planificado próximo al rio salí (Barrio Soldado tucumano). La población se había asentado en este lugar de manera ilegal bajo condiciones urbano ambientales muy precarias, por ello el gobierno decidió legalizar el loteo y construirles el baño junto a una pequeña galería, quedando el resto de la construcción de la vivienda a cargo de los habitantes.

Estos barrios actualmente lograron adquirir la titularidad de sus terrenos y viviendas, pero aún así en el imaginario de la ciudad están calificados como barrios marginales, además el municipio no fomenta una mejora estructural de los mismos ya que carecen de servicios básicos como gas natural o red cloacal.

Las viviendas autoconstruidas se disponen en un entramado irregular de las calles, como una especie de laberinto muchas veces sin salidas, las mismas están sin asfaltar y con acumulación de basurales en algunos sectores (Fotos 1 y 2). Por ello más allá de la legalidad que les propicio el gobierno, aún siguen considerándose áreas marginales por su estado edilicio, por concentrar población de escasos recursos y por la falta de servicios que poseen.

Foto N°1 Foto N° 2



Fuente: En las mismas podemos observar la precariedad del trazado de las calles (N°1). El la foto N°2 la calle no tiene continuidad, dejando sin acceso a las viviendas del lugar. Fotos tomada por la autora en relevamiento propio. Barrió Soldado Tucumano. Año 2012.

Nuevas áreas de expansión recientes. Problemáticas e Intervención del Estado.

Durante los periodos 1990 – 2001 la ciudad expandió su área siguiendo los ejes de comunicación principales, la Ruta Nacional N°9 y la ruta provincial 306. Los asentamientos o loteos irregulares incrementaron su presencia debido a las migraciones rurales, pero también fueron significativas las migraciones intraurbanas[8], además del acelerado crecimiento poblacional de este municipio que llevó a extender de modo irregular el entramado urbano de barrios ya consolidadados. Ejemplo de este último caso fue "Los Fresnos" el barrio planificado por el IPVDU, ubicado al sur del municipio sobre la ruta 306[9] y construido en el año 1996. Paralelo a este barrio surgió un asentamiento de población que vio la oportunidad de ocupar los terrenos aledaños (que limitan con el rio) y aprovechar la extensión de los servicios básicos como luz, agua y recolección de residuos. Así, con los años este asentamiento se reforzó y denominó "Ampliación Los Fresnos" caracterizado por la presencia de viviendas autoconstruidas y una fuerte vulnerabilidad ambiental.

Esta situación no se ha detenido a pesar de las fuertes políticas de viviendas que se ejecutan en la zona por medio del gobierno provincial, numerosos son los barrios planificados que fueron creados para mitigar la falta de vivienda digna de la población. También se implementaron acciones de regularización de los lotes y la relocalización de la población en situación de irregularidad urbana. Funciona en estas zonas marginales el Programa de Mejoramiento de Barrios PROMEBA[10], que involucra acciones en conjunto entre el municipio y la provincia.

Al analizar las tareas conjuntas de estos organismos de intervención, podemos apreciar que existe una falta de acuerdo entre ambas entidades, ya que el gobierno provincial planifica sin considerar el marco normativo del municipio, extendiéndose en zonas de uso de suelo de aprovechamientos rurales e industriales y dejando una marcada discontinuidad del tejido urbano. Además la planificación de nuevos barrios, no va acompañada de un diagnóstico ambiental o de riesgo, puesto que muchos de estos se ubicaron en un área urbano ambiental muy vulnerable.

Tanto los barrios planificados, como los asentamientos colindantes (Fotos 3, 4, 5 y 6) están expuestos a la exposición de aguas estancadas de origen cloacal, a los basurales, a la contaminación del Ingenio San Juan y otras industrias próximas. Fueron construidos en terrazas antiguas del rio Salí y expuestos a los riesgos de inundabilidad, además de encontrarse próximos al basural Pacará Pintado que recibe la basura de todo el aglomerado urbano. Entonces al observar estas dificultades podemos inferir en la poca planificación que tuvo el gobierno a la hora de elegir las áreas de construcción de estos barrios.

[8] La población llega desde otros municipios vecinos como capital y Alderetes
[9] Terreno que pertenecían al Ingenio san Juan y fueron comprados por el Estado.
[10] A nivel Nacional este programa solo regulariza el 12% de la población en situación de ilegalidad, y se siguen produciendo ocupaciones. Clichevsky, 2003

Foto N° 3

Foto N° 4

Foto N° 5

Foto N° 6

En estos dos barrios planificados podemos observar las condiciones de contaminación por canales con desechos provenientes del ingenio (4), estancamiento de aguas servidas (5), basurales y matorrales producto de la proximidad con la ribera del río (6). En la fotografía (3) se puede observar en la margen superior derecha la presencia de asentamiento. Fuente: Fotos tomada por la autora en relevamiento propio.

Los censos de población en Argentina no particularizan las situaciones de informalidad urbana, lo que significa una limitación para el análisis de los alcances de este fenómeno. Esto también podría representar que las carencias y el déficit habitacional son aún mayores. (Monayar, 2011)

Régimen de Tenencia de Banda del Rio Salí. 2001

Cuadro N° 1		
Régimen de Tenencia del Municipio.		
Municipio de Banda del Rio Salí	**Casos**	**%**
Categorías		
Propietario de la vivienda y terreno	8631	60,32
Propietario sólo de la vivienda	3199	22,36
Otra situación	2479	17,32
Total	14309	100,00
Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.		

Los datos censales (Cuadro N° 1) nos demuestran que un amplio porcentaje de los hogares relevados del municipio declaran ser propietarios tanto de la vivienda como del terreno, mientras que un 40 % de los casos revela condiciones dudosas con respecto a la tenencia del terreno.
Esta situación es más crítica en las áreas (barrios) que hemos expuesto en párrafos anteriores. A pesar de ello los datos estadísticos en esta zona registran más de un 60 % de hogares declarados como propietarios tanto de la vivienda como del terreno, mientras que solo un 30 % declara alguna irregularidad con respecto a estos.
Aquí podemos denotar la falta de información precisa acerca de la condición de tenencia de la vivienda o terreno, debido a las características de ilegalidad y clandestinidad que dificultan conocer con este fenómeno.

Si correlacionamos el régimen de tenencia con el IPMH (Cuadro N° 2), podemos advertir la amplia representatividad de hogares con privación convergente, de los cuales un 50% se registra solo como propietario de la vivienda y más del 30% en otra situación que incluye alguna forma de ocupación legal o no.
Los asentamientos ilegales en la ciudad albergan condiciones deficitarias de sus viviendas y poseen escasos recursos ya que no cuentan con un ingreso formal. Por ello es más significativo la privación de tipo convergente en aquellas fracciones de la ciudad que presentan estos tipos de casos y barrios autoconstruidos (sector oeste y sureste de la ciudad).

Régimen de Tenencia según el Índice de Privación Material de Hogares, para Banda del Rio Salí. 2001.

Cuadro N° 2				
Régimen de Tenencia según % de IPMH del Municipio de Banda del Rio Salí.				
Régimen de tenencia	**% Índice de privación material de los hogares**			
	Sin privación	**Solo de recursos corrientes**	**Solo patrimonial**	**Convergente**
Propietario de la vivienda y terreno	44,85	19,28	15,37	20,50
Propietario sólo de la vivienda	13,25	8,82	27,01	50,92
Otra Situación	29,89	17,59	21,70	30,82
Total	35,19	16,65	19,07	29,09
Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Sistema Redatam.				

Régimen de Tenencia según Tipo de Viviendas para Banda del Río salí. 2001

En el cuadro N° 3 establecemos la correlación del régimen de tenencia según el tipo de viviendas[11], en el mismo los porcentajes están a nivel municipal, y podemos observar que un 15% de los hogares

[11] Las viviendas son clasificadas de acuerdo a la tipología de uso habitual, Tipo de vivienda que se basa en el registro por simple observación. Según ella, y para este caso analizamos solo las viviendas:
Tipo A: vivienda con salida directa al exterior (sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común) construida originalmente para que habiten personas. No tiene condiciones deficitarias.

con casillas registran solo ser propietarios de su vivienda. Si consideramos las áreas de asentamientos este valor se incrementa a un 21% en promedio con respecto al resto de las viviendas.

Cuadro N° 3				
Régimen de Tenencia según % de Tipo de vivienda en el municipio de Banda del Rio Salí.				
Municipio Banda del Rio Salí.	**% Tipo de vivienda**			
Régimen de tenencia	**Casa tipo A**	**Casa tipo B**	**Casilla**	**Otra situación**
Propietario de la vivienda y terreno	67,94	23,65	4,28	4,14
Propietario sólo de la vivienda	32,35	50,17	14,88	2,59
Otra situación	48,12	37,56	7,87	6,45
Total	56,55	31,99	7,27	4,19
Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Sistema Redatam.				

En general los valores no son tan significativos para afirmar que en aquellos lugares donde se detectan porcentajes elevados de IPMH o Casillas o simplemente tenencia dudosa estemos ante la presencia de asentamientos o alguna forma ilegal de ocupación del terreno, por ello el trabajo de campo permitió advertir y corregir estas falencias estadísticas y comparar los valores expuestos con las zonas relevadas.

Hoy la situación de precariedad de las viviendas en las zonas marginales e internas de la ciudad van acompañadas de ilegalidad en la tenencia del terreno, puesto que muchos de los hogares relevados en el trabajo de campo manifiestan o ser propietarios de su terreno o de su vivienda y viceversa. El caso de los barrios 4 de Junio y 19 de Octubre ubicados al sur del municipio resaltan esta realidad, sus pobladores se asentaron en estos terrenos fiscales que fueron loteados por agentes particulares hace 10 años consolidando una nueva mancha urbana de viviendas autoconstruidas carentes de legalidad y servicios como cloacas y gas natural. Esto genera en sus habitantes una situación de incertidumbre y problemas legales con el municipio y la provincia, ya que no obtienen respuestas a sus reclamos.

Nuevos asentamientos ocurrieron a mediados del año 2012 (Fotos 7, 8, 9,10), personas organizadas por particulares tomaron los predios del ingenio San Juan y Concepción[12], generando serios disturbios y complicaciones en la zona.

Tipo B: casa que presenta al menos una de las siguientes condiciones deficitarias: tiene piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tiene piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombra, cemento o ladrillo fijo); o no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no dispone de inodoro con descarga de agua.
Casilla: vivienda construida originalmente para que habiten personas con salida directa al exterior. Habitualmente está construida con materiales de baja calidad o de deshecho. Es una vivienda característica de áreas urbanas.
[12] Los terrenos de este ingenio se encuentran en otra jurisdicción municipal.

Foto N° 7

Foto N° 8

Fuente: Desalojo forzoso de los ocupantes. Fotos tomadas del Diario La Gaceta. 15 de Febrero de 2012. Ing San Juan

Foto N° 9

Foto N° 10

Fuente: (9) Vista aérea del asentamiento en los predios del Ingenio Concepción (La gaceta). En la foto siguiente se puede ver la delimitación de los lotes (Diario el Siglo)

Estos conflictos recientes debido a la necesidad de viviendas marchan en forma paralela con las numerosas inauguraciones de nuevos barrios en la zona. La ciudad ve amenazados constantemente aquellos terrenos que se no encuentran habitados, por ello muchos promotores privados dueños de los mismos decidieron cercarlos para evitar que sean ocupados.

Desde la municipalidad se plantean algunas intenciones para poder regularizar la situación de los últimos asentamientos que surgieron en estos años, pero no son programas acabados, sino más bien intenciones.

Todo este proceso informal conlleva a la marginalidad de quienes viven en la zona, una marginalidad que se representa desde el acceso a los mercados inmobiliarios como laborales, en estas áreas están registradas valores importantes de trabajadores por cuenta propia que dependen de las "changas" que realizan de la extracción de áridos del rio. Además registran porcentajes significativos de población con bajos niveles de instrucción (sin estudios o sin contemplar la primaria), los que les dificulta aún más acceder a un empleo digno.

Para el resto de la sociedad estas áreas son focos donde se concentra la contaminación y la delincuencia. Esto genera un escenario complejo desde lo social y lo urbano.

Los registros de informalidad urbana que presenta la ciudad con su consecuente legalidad o semi legalidad fueron configurando el entramado urbano que tiene actualmente esta ciudad, y a juzgar por los procesos más recientes, seguirán reconfigurando interna y externamente esta área urbana.

Reflexiones Finales.

Los procesos de informalidad urbana tanto desde el punto de vista dominal como desde la urbanización, marcaron la configuración del espacio urbano de la ciudad de Banda del Río Salí.

Este fenómeno también representado en gran parte del aglomerado del Gran San Miguel de Tucumán, ha generado una configuración espacial compleja desde lo social, ambiental, y ha dejado evidenciado la falta de una intervención fuerte desde la planificación política para frenar la problemática de tenencia de la vivienda y el terreno.

Las acciones empleadas de intervención son escasas e insuficientes ya que no consideran las situaciones de informalidad presentes, ya que en muchos casos desde el Estado se entiende que la solución llega a partir de la regularización o relocalización de aquellas poblaciones asentadas, dejando sin atender los agentes promotores de estos asentamientos que lucran con la necesidad de las personas a sombras de lo legal. Esto provoca que actualmente la ciudad este enfrentada a recientes asentamientos, con residentes que ocupan el terreno fiscal o privado en condiciones urbano-ambientales críticas que afectan, en primer lugar, sus condiciones de vida; y en segundo lugar, generan serias problemáticas urbanas, producto de su conformación, que implica una irregular configuración del tejido urbano y malestar social con el resto de los ciudadanos.

La regularización no asegura a la población de escasos recursos el acceso al suelo y la vivienda, pero sí garantiza la seguridad de la tenencia, la posibilidad de adquirir una legalidad que pueda evitar el desalojo y posibilitar el desarrollo de esa vivienda para salir de la precariedad, como sucedió en muchos de los barrios autoconstruidos que se ubican en esta ciudad.

Es necesario dejar planteado que este trabajo pretendió ser una aproximación de esta realidad en la ciudad, es necesario profundizar e indagar sobre los agentes que intervienen en este proceso, precisar si son privados como sucedió en años anteriores o si están interviniendo promotores políticos que fomentan este tipo de ocupaciones con el fin de obtener beneficios políticos y económicos.

Es preciso que desde el municipio se aborde con mayor responsabilidad este problema así se evita la profundización de la marginalidad y la vulnerabilidad estos espacios.

Bibliografia.

Abramo, P. (2004). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. Extraído de http://www.territorioysuelo.org/ documentos.shtml? en Diciembre de 2012.

Arriagada, Camilo (2000). *Pobreza en América Latina: Nuevos escenarios de políticas para el hábitat urbano*- Chile: CEPAL, División Medio ambiente y Asentamientos Humanos.

Bozzano, Horacio (2009). *Territorios posibles. Procesos, lugares y actores.* Buenos Aires, Argentina: Lumiere Ed.

Bettatis, Clarisa (2009). *Urbanización de asentamientos informales en la provincia de Buenos Aires.* Revista Bitácora Urbano Territorial, Vol.15, Núm.2,pp 89-108, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Castillo de Herrera, Mercedes (Editora General). 2009. *Procesos urbanos informales y territorios. Ensayos en torno a la construcción de sociedad, territorio y ciudad.* Bogotá-Colombia. Universidad Nacional de Colombia.

Clichevsky, Nora (2000). *Informalidad y segregación en América Latina. Una aproximación División Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.* Chile: CEPAL-ECLAC.

Clichevsky, Nora (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina.* Serie Medio Ambiente y Desarrollo. Chile: CEPAL.

Clichevsky, Nora (2009). *Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano".* Revista Bitácora Urbano Territorial, Vol. 14, Núm. 1, pp. 63- 88, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Doré, Emilie (2008), *La marginalidad urbana en su contexto: modernización truncada y conductas de los marginales. En*: Sociológica, año 23, número 67, mayo-agosto de 2008, pp. 81-105

Mac Donald, Otava, Simioni y Komorizono Iizuka (1998). *Desarrollo sustentable de los asentamientos humanos: logros y desafíos de las políticas habitacionales y urbanas de américa latina y el caribe.* Santiago, Chile: CEPAL-ECLAC.

Mansilla, s., Soria, f. (2000). *Expansión territorial del Gran San Miguel de Tucumán, 1990-1998*. En: "Breves Contribuciones del IEG", nº 12. S. M. Tucumán: UNT, pp. 105-124.

Mansilla, Sandra I. (2008). *El desarrollo geo histórico de San Miguel de Tucumán*. Tesis doctoral, Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán.

Monayar, Virginia (2011). *Informalidad urbana y acceso al suelo. Acciones y efectos de la política habitacional en la ciudad de Córdoba-Argentina.* Territorios 24, pp. 113-130.

Natera Rivas, J.J. (1998). *Urbanización de la pobreza: procesos migratorios y formación de periferias de invasión en una ciudad intermedia Argentina*. Universidad de Málaga. Hemeroteca IEG.

Rodelo Torres, Luz Mery (2008). *Pobreza y acceso informal al suelo urbano en América Latina y el Caribe.* Seminario Nacional de Investigación Urbano Regional. Colombia. Universidad nacional de Colombia.

Salvatore, Paola. (2012). *Proceso de Urbanización en Banda del Río Salí.* En: XX Jornada de Jóvenes Investigadores de la Asociación de Universidades del Grupo Montevideo (AUGM). Curitiba – Brasil. 2012