

APROXIMACIÓN METODOLÓGICA PARA EL ESTUDIO DE LA DINÁMICA RECIENTE DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL GRAN LA PLATA

Grupo de Estudios Urbanos¹
CIG / IDIHCS / UNLP-CONICET

1. Introducción

Luego de la crisis del 2001 y la salida de la convertibilidad, la Argentina experimentó una fuerte recuperación económica con generación de empleo. La industria de la construcción fue un sector clave en este proceso y, a la par, se observó un fuerte dinamismo del mercado inmobiliario. Si bien los índices de pobreza y la distribución del ingreso han mejorado, es difícil corroborar una reducción de la *brecha urbana*. Por el contrario, algunos indicios parecen mostrar un incremento de la *conflictividad* en torno al acceso al espacio residencial urbano.

En este contexto, nos interesa presentar algunos avances desarrollados en el marco del proyecto ***Ciudad, Mercado Inmobiliario y Conflicto***, cuyo objetivo general es comprender la evolución reciente del mercado inmobiliario en el Gran La Plata y los posibles vínculos con el surgimiento de conflictos que interpelan el papel del Estado en la gestión de la ciudad. Algunas de las preguntas iniciales que guían esta investigación son: ¿Qué vínculos existen entre la dinámica del mercado inmobiliario y los conflictos urbanos observados en torno a la cuestión del hábitat? ¿De qué modo se manifiesta dicha relación? ¿Cómo incide el desempeño macroeconómico en los precios del suelo urbano? ¿Qué factores inciden en la formación de dichos precios y su diferenciación al interior de la estructura urbana? ¿Qué tipo de demandas o protestas pueden observarse en torno a los conflictos urbanos? ¿Qué configuración asume la acción pública de los gobiernos locales frente a las dinámicas del mercado inmobiliario? ¿Qué semejanzas y diferencias internas pueden observarse en el Gran La Plata?

Del conjunto de inquietudes señaladas, las cuales pueden ordenarse en cuatro grandes ejes -la dinámica propia del mercado inmobiliario, las transformaciones en la estructura urbana, el sentido que adquiere la política urbana y los emergentes observados en términos de conflictos urbanos- en esta ponencia nos interesa

¹ Proyecto ***“Ciudad, mercado inmobiliario y conflicto. Una aproximación metodológica para la construcción de un observatorio urbano”***, Programa de Incentivos a la Investigación, período 2012-2015.

Equipo: Mariano Félix, Gabriel Lozano, Mariana Relli, Juan Pablo del Río, Federico Langard, Diego Arturi, Pablo González, Matías Donato Laborde, Sandra Ursino, Carolina Cisterna, Francisco Vértiz, Lucia Mateucci y Patricio Raymundo.

presentar el estado de avance en la formulación de la estrategia metodológica, con especial atención a la primera dimensión de análisis vinculada a la lectura interna del mercado inmobiliario. En este sentido, se pasa revista de la identificación de los indicadores más significativos al momento de analizar la evolución de este particular mercado y de las variables a tener en cuenta al momento de caracterizar el mapa actores que allí operan. Se presentará una serie de interrogantes como agenda de investigación futura que se centran en la problematización de este eje.

Con la intención de encuadrar el punto de vista desde el cual se construye el objeto de estudio, previamente se realiza una breve caracterización del contexto urbano en el período actual.

2. Reconociendo un nuevo contexto urbano: entre el desarrollo y el conflicto

A partir del año 2002, la Argentina experimentó una fuerte recuperación económica, con elevadas tasas de crecimiento hasta que la crisis internacional introdujo en 2008 una desaceleración de la economía, continuando con dicha tendencia a partir de 2010. En términos generales esa recuperación se apoyó en la reconfiguración del perfil agroexportador asociado a los altos precios internacionales de los productos primarios, traccionados por la demanda de alimentos de China, con la introducción de un esquema de reindustrialización sustitutiva y un modelo de regulación neodesarrollista que apuesta a la expansión de la demanda en el mercado interno. Por otra parte, en el plano político, la redefinición de la relación entre Estado y mercado a partir del 2003, conlleva un cambio en la matriz de las políticas públicas de corte neoliberal de la década del '90, la cual encuentra una base de sustentación en una masa de recursos en manos del Estado provenientes de la balanza de pagos positiva y el superávit fiscal.

En este marco, la recuperación económica post crisis 2001 fue acompañada por un aumento importante del empleo y la disminución de la pobreza. La tasa de desempleo se encuentra por debajo de los dos dígitos, con el valor más bajo de la década, en el 2010 (7,3%). En paralelo, en 2002 la pobreza superaba la mitad de los hogares argentinos y la indigencia más de un cuarto, pero para 2007 la pobreza había caído al 23,4% y la indigencia orillaba el 8%. Sin embargo, los indicadores de la precariedad e informalidad laboral no muestran la misma disminución, su estabilización en el orden de un tercio de la estructura del mercado de trabajo mostraría las limitaciones del actual modelo de acumulación (Félez y López, 2012). Desde estas coordenadas, puede interpretarse la persistencia de severas restricciones del acceso al espacio urbano de

parte de los sectores populares. No obstante, a pesar de las mejoras observadas en el mercado de trabajo, las dificultades en el acceso al suelo y la vivienda parecen profundizarse en el período actual, extendiéndose más allá de los núcleos de pobreza estructural y precariedad laboral.

En este sentido, las transformaciones urbanas recientes muestran rasgos diferentes a los dejados por el proceso de reestructuración neoliberal de los años noventa, al menos deberíamos preguntarnos si los cambios en el mundo del trabajo y la recuperación del empleo se verifican en una estructura urbana más inclusiva. En el período anterior el Estado asumió el rol de promotor de la inversión privada, siendo la desregulación de diversos mercados y la privatización de los servicios públicos condiciones que agudizaron la fragmentación urbana. La mayoría de las lecturas apuntaron que la polarización social y el fuerte proceso de concentración económica se reflejaron en el espacio urbano en términos del aumento de la segregación residencial. No casualmente, las dos formas de crecimiento que caracterizaron la expansión urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)² durante la década del '90 fueron, por un lado, las villas y los asentamientos alimentados por el crecimiento de la pobreza y la indigencia, y por otro, las urbanizaciones cerradas como símbolo de la concentración de la riqueza y el urbanismo neoliberal³.

Por otra parte, buena parte del movimiento que los sectores de altos ingresos realizaron hacia la periferia metropolitana durante los '90, fue acompañando y promovido por la reconfiguración de la red de autopistas e implicó en muchos casos una competencia por la periferia históricamente asignada a los sectores populares. El desplazamiento de parte de esta demanda de altos ingresos se tradujo en un aumento de precios atado al cambio de expectativas de los propietarios de los bordes urbanos.

² Los municipios que componen la RMBA son: Alte. Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, E. Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, Gral. Las Heras, Gral. Rodríguez, Gral. San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Lomas de Zamora, Luján, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Pte. Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate, a los que debemos agregar la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

³ Entre el principio y el fin de la década de los noventa, la superficie de las urbanizaciones privadas de la RMBA pasó de 5.300 a 15.000 hectáreas y posteriormente el crecimiento de estas formas urbanas se desaceleró, pero la superficie que ocupan ascendió a 20.000 hectáreas (DPOUYT 2007). En el otro extremo, los sectores populares resolvieron el acceso al suelo urbano a través de la conformación de villas y asentamientos. Entre 1991 y 2001, el 26% de los nuevos habitantes del Conurbano Bonaerense resolvía su residencia a través de asentamientos informales, esa proporción ascendió al 60% entre 2001 y 2006, lo cual da cuenta claramente del incremento de la urbanización popular en el Gran Buenos Aires (Cravino y otros 2009).

Aún teniendo continuidad las tendencias antes enunciadas, el *boom* inmobiliario de la década de 2000 generó una revalorización de las áreas consolidadas aumentando nuevamente los precios del suelo y generando una suerte de *corset* urbano para los sectores de menos ingresos, ya que en la práctica todo rincón de la ciudad es susceptible de ser mercantilizado y sectores otrora olvidados se transformaron en un obstáculo para el desarrollo de las expectativas inmobiliarias. Así, mientras se celebra el crecimiento de la construcción y el desarrollo urbano como generador empleo, la valorización del suelo producto de la demanda derivada del sector de la construcción se transforma en factor de exclusión, especialmente cuando el mercado de suelo urbano se encuentra desregulado o las prácticas de gestión urbana tienden a ampliarlo como nicho de acumulación. Pero paradójicamente el aumento de la oferta de inmuebles no se traduce en una reducción del déficit habitacional ni urbano, dicho de otro modo, la composición de la oferta -y la política urbana en ella implícita- hace que persista (o se genere) una demanda habitacional insatisfecha por el mercado formal.

Esta hipótesis cobra mayor sentido si se considera que la construcción es el sector que lideró el crecimiento económico en nuestro país entre 2003 y 2008, con una tasa promedio de 19,3% anual, mientras la industria manufacturera lo hizo al 9,4% y la agricultura, la ganadería y la silvicultura al 4,5% (DNPM 2010). Este crecimiento se explica tanto por el firme dinamismo del mercado inmobiliario que recibe los excedentes de los ganadores del modelo y los saldos exportables, como por el cambio en la matriz de inversión pública, que supone un nuevo protagonismo del Estado en grandes obras de infraestructura, construcciones viales, equipamientos y viviendas.

Además, no se deben perder de vista otros dos elementos centrales. Según la Cámara Argentina de la Construcción (CAC, 2008) la mitad de la facturación del sector de la construcción se explica por la inversión residencial, lo que da cuenta del peso del sector en la economía de la ciudad y la riqueza que se genera en la ciudad sin que ésta sea objeto de distribución al interior del espacio urbano. Segundo, la profunda vinculación que existe entre la renta urbana como opción de colocación de ahorros y las oscilaciones del mercado financiero. Esto último pone de manifiesto que para explicar la ampliación de la brecha urbana o las transformaciones recientes no basta con interpelar la política urbana a nivel local, sino que además deben comprenderse las lógicas de circulación del capital mayor escala.

Estudios recientes muestran que, en la década del 2000, el esfuerzo que un/a asalariado/a promedio debe realizar para acceder a un inmueble ha tendido a ser mayor. En la ciudad de Buenos Aires, en el año 2001, se necesitaban en promedio 9,7 años de ingreso medio (AIM) para adquirir un departamento de tres ambientes a

estrenar frente a calle o avenida, mientras que en 2009 se requerían 13,7 AIM para adquirir una unidad habitacional semejante. Si bien no hay datos disponibles para confirmar esta tendencia en el resto de la RMBA, se observa que la evolución del precio promedio del metro cuadrado de suelo en dólares tuvo una variación del 92,5% en el período 2005-2008, mientras que en la ciudad de Buenos Aires el aumento fue del 425% entre 2002 y 2008. En segundo término, el aumento del 5% de la demanda de alquileres de los hogares de la ciudad de Buenos Aires (2001-2008), no parece haber sido resultado del mejoramiento de las condiciones de alquiler, ni del aumento de la oferta de las unidades locativas, ni de los bajos costos de arrendamiento. Por el contrario, el aumento de esta modalidad de acceso residencial se vincula directamente con las restricciones de compra asociadas a la falta de financiamiento y, fundamentalmente, al encarecimiento de la propiedad inmueble (Baer 2011).

Las líneas anteriores ponen en evidencia que en el período actual la ciudad ha intensificado su función como soporte de la obtención de renta y ganancia a partir de actividades ligadas a la construcción, la renovación de inmuebles y la especulación inmobiliaria, provocando dicho proceso un aumento desmesurado en los precios del suelo. Al mismo tiempo, cabe notar que la dinámica del mercado inmobiliario ha sido resuelta sin la necesidad de crédito hipotecario. Los bancos privados destinan sus productos crediticios a bienes de consumo semidurables (en razón de plazos, costos y beneficios) y no a préstamos hipotecarios accesibles. La banca pública tuvo cierta iniciativa en este sentido, pero los fondos han sido escasos y fueron a parar predominantemente a los sectores medio-altos y altos, es decir, a quienes ya disponen capacidad de auto-financiamiento⁴. Por otra parte, el formato jurídico utilizado principalmente para canalizar las inversiones fue el fideicomiso, dispositivo creado en los años '90 para reducir los costos financieros de la construcción y blindar los activos ante acreedores.

Este panorama asociado al mercado inmobiliario formal va necesariamente acompañado por el aumento de la informalidad urbana y, por tanto, es sintomático el aumento de los precios del suelo urbano junto al de los desalojos. Episodios como los del Parque Indoamericano en Buenos Aires o Libertador General San Martín en Jujuy son presentados por los medios de comunicación como fenómenos asociados al oportunismo, a mafias, a internas políticas, al clientelismo y a la violación de la propiedad privada. Sin embargo, interpretaciones mejor fundadas conciben estos

⁴ El nivel crediticio hipotecario alcanzaba el 1% del PBI en 2010 y no ha tenido variación en los últimos años. Según datos del Registro Nacional de la Propiedad Inmueble, en la Ciudad de Buenos Aires el promedio de escrituras con hipoteca labradas entre 2002 y 2008 rondaba el 6%, mientras que entre 1990 y 2002 era aproximadamente del 20%.

hechos en el marco de la intensificación de las restricciones del acceso al espacio urbano, debido a la persistencia de un elevado déficit habitacional, las insoportables condiciones de hacinamiento y la insensibilidad de los costos de la informalidad urbana que ya ha comenzado a ser mercantilizada.

3. La brecha urbana como objeto de estudio

En el contexto descrito en el punto anterior, el principal interrogante que nos formulamos es hasta qué punto el crecimiento sostenido de la economía y los cambios objetivos en las condiciones de vida de vastos sectores de la población significaron mayores posibilidades de acceso al espacio urbano. El aumento de los asentamientos precarios, los conflictos por el acceso al suelo, las tomas masivas de tierra y la intensificación de los desalojos son indicios que parecen responder negativamente a esta pregunta.

En este sentido, el acceso a la ciudad parece ser crecientemente desigual, en tanto el mercado inmobiliario se transforma en un destino privilegiado de inversión financiera, lo que induce a que el suelo urbano -en tanto capital ficticio- sufra un proceso de apreciación diferencial en relación a otros bienes y servicios.

Por un lado, la redefinición del conflicto urbano es producto de la presión ejercida por el ciclo expansivo del mercado inmobiliario, asociada a las expectativas de obtención de renta de sectores “ganadores” del modelo actual y del precedente, producto de la crisis de confianza que sufrió el sistema bancario argentino y el desplazamiento de los depósitos al “ahorro en ladrillos”, que retroalimenta las prácticas especulativas de los agentes inmobiliarios. Aspecto este último que reforzaría -como sostiene García Herrera (2008, citado por Vives y Rullán, 2010)- la idea de que la inversión en derechos de propiedad sobre el suelo urbano es equivalente a la inversión en cualquier otro activo financiero, ya que la renta urbana está totalmente integrada en la circulación de capital.

Por otro lado, la visibilidad actual de los conflictos urbanos también debería interpretarse como la consecuencia de nuevos horizontes de acción de los sectores populares que han ido (re)incorporando en sus luchas las reivindicaciones habitacionales. Aún frente a condiciones estructurales adversas para acceder al mercado inmobiliario, la recuperación del trabajo y la disponibilidad de recursos podrían suponer, en parte, el abandono de estrategias defensivas y la salida a pelear por otros derechos, aplazados durante los años '90 ante las urgencias que representaban el desempleo y la pobreza.

La lectura de la *brecha urbana* en el período actual se encuentra profundamente atravesada por la tensión entre la *ciudad banco* -en la cual el suelo urbano asume el papel especulativo del capital ficticio en tanto lo que se comercializa son expectativas de ingreso a futuro capturados del excedente social general- frente a la *necesidad del habitar* que persigue la ampliación del derecho a la ciudad como un valor de uso esencial para la reproducción de la vida en la sociedad actual. En el marco de esta tensión, se reconoce a la *política urbana* como una instancia de mediación en el conflicto inherente al espacio urbano en la ciudad capitalista.

4. Nuestro abordaje metodológico del mercado inmobiliario

Una vez caracterizadas preliminarmente las tendencias que se observan en el espacio urbano en el período actual e introducidas las claves centrales para comprender la evolución reciente del mercado inmobiliario y sus vínculos con los conflictos urbanos emergentes, sin perder de vista la centralidad de la acción pública en el rumbo que adquiere la ciudad, nos interesa dar cuenta de la estrategia metodológica trazada para abordar estas relaciones.

En base a una metodología cuali-cuantitativa se priorizan cuatro ejes de aproximación o dimensiones interrelacionadas entre sí para abordar el ensanchamiento o el achicamiento de la *brecha urbana* en el Gran La Plata en la década del 2000:

- i) interpretar la dinámica del mercado inmobiliario
- ii) caracterizar las principales transformaciones a nivel de la estructura urbana
- iii) comprender el proyecto de ciudad que se pone en juego explícita o implícitamente en la política urbana
- iv) identificar los conflictos urbanos emergentes.

En el cuadro que se expone a continuación presentamos las distintas escalas o niveles de análisis que nos ayudan a abordar el objeto de estudio. A **nivel macro** nos preocupa entender el papel que juega el suelo urbano en el proceso general de la economía, qué matices asumen las transformaciones de la estructura urbana en el período actual, hasta qué punto éstas se traducen en un aumento del conflicto urbano y qué rol juega el Estado en todo ello.

En un **segundo nivel**, con un registro empírico, buscamos introducirnos en el aglomerado urbano del Gran La Plata (GLP) para reconstruir la dinámica del mercado

inmobiliario. Para ello se prestará especial atención a la evolución de la relación entre el precio del suelo y los ingresos medios de los sectores asalariados a efectos de verificar hasta qué punto en el GLP el acceso al espacio urbano se ha restringido y si esto puede ser considerado una fuente de conflictividad en materia de hábitat. En paralelo, se busca cuantificar los niveles concentración de la oferta inmobiliaria e identificar el mapa de agentes que opera en la región, comprender sus estrategias de negocio, las características de los productos que generan y ofrecen, el tipo de demanda y los segmentos de mercado que atienden.

En un **tercer nivel** de análisis se pretende analizar los procesos de diferenciación comprendidos e inducidos por la estructura urbana, para lo cual es ineludible estudiar las relaciones que hacen del funcionamiento del mercado de suelo la principal matriz de diferenciación intraurbana, junto con la territorialización de la acción pública. En este plano, se interrogará cuál es el vínculo entre la formación de los precios mercado inmobiliario y su localización en la ciudad, al mismo tiempo, nos preguntamos si la naturaleza de los conflictos urbanos responde a su posición en la estructura urbana y hasta qué punto la política urbana asume un contenido fragmentado en función del sector social al que atiende o su jerarquía en el espacio residencial. Esperamos que todos estos elementos ayuden a aproximarnos a las formas de uso y apropiación de la ciudad, profundamente mediadas por lógicas inmobiliarias mercantiles, a partir de las cuales la distribución de las materialidades urbanas cobra otro sentido.

Esquema metodológico preliminar: escalas y dimensiones de análisis

Dimensión de análisis	Mercado inmobiliario	Estructura Urbana	Política urbana	Conflictos Urbanos
Escala				
Macro	Relación <i>suelo urbano</i> y <i>mercado financiero</i> Dinámica de la <i>industria</i> de la	<i>Urbanismo neoliberal</i> y <i>urbanismo neodesarrollista</i> Continuidades y diferencias	Formas de regulación y <i>acción estatal</i> en el espacio urbano	Caracterización y definición de los <i>conflictos urbanos</i> Acceso a la tierra y la vivienda

	<p>construcción</p> <p>Disponibilidad de capital: flujos de inversión de otros sectores, crédito hipotecario, nuevos dispositivos financieros</p>			<p>como problemática social</p>
<p>Urbana (Gran La Plata)</p>	<p>Precios del suelo urbano e ingresos</p> <p>Permisos constructivos</p> <p>Oferta inmobiliaria: agentes, productos y estrategias de venta</p> <p>Demanda derivada y demanda final</p>	<p>Grandes tendencias de crecimiento: GLP, RMBA y red nacional de ciudades</p> <p>Características urbanas al interior del GLP: expresiones del urbanismo neoliberal y neodesarrollista</p> <p>Comportamiento de la informalidad urbana</p>	<p>La agenda de problemáticas urbanas en los municipios del GLP</p> <p>Definición de problemas y estilos de gestión.</p> <p>Caracterización y atención a las problemáticas del hábitat</p> <p>Normativa urbana</p>	<p>Registro de conflictos urbanos en GLP y georreferenciación</p> <p>Evolución de la conflictividad</p> <p>Tipología de los conflictos según actores, nivel de organización y tipo de demanda</p> <p>Selección contextualizada de casos de estudio</p>
<p>Intraurbana (barrial)</p>	<p>Distribución territorial de la oferta</p> <p>Diferenciación interbarrial de los precios del suelo (áreas</p>	<p>Caracterización del tejido urbano</p> <p>Tipos de crecimiento urbano y áreas de expansión</p> <p>Niveles de</p>	<p>Distribución territorial de la inversión pública: servicios y equipamientos</p> <p>Territorialización de la acción</p>	<p>Estudio de casos: análisis de los registros según tipo de conflicto y posición en la estructura urbana</p>

urbanas representativas y homogéneas)	consolidación urbana	pública y sus incidencias en la diferenciación barrial
Precios del suelo y características urbanas	Perfil socioeconómico de la población residente	

Antes de pasar al último apartado vale aclarar que en el transcurso del primer año de trabajo se ha avanzado en una serie de lecturas que permitieron una definición preliminar del abordaje del mercado inmobiliario a partir de la cual, en la siguiente sección, se sistematizan los principales interrogantes planteados hasta el momento.

Por otra parte, en función del cuadro presentado, los principales esfuerzos se han centrado en hacer foco en la mirada del mercado inmobiliario en términos teóricos y a nivel macro. Se ha realizado una primera aproximación empírica a nivel del aglomerado del Gran La Plata para la definición de las variables clave en el reconocimiento de los agentes inmobiliarios y el análisis de la composición y concentración de la oferta inmobiliaria. Complementariamente, entre los meses de agosto y septiembre de 2012, se realizó un primer relevamiento de los precios de suelo para caracterizar y analizar la distribución territorial de la oferta inmobiliaria.

5. Los interrogantes planteados como agenda de investigación

A partir del cuadro de situación antes enunciado, dejamos planteada una serie de preguntas que orientarán nuestro segundo año de investigación. Estos interrogantes apuntan a la caracterización de la dinámica del mercado inmobiliario en el Gran La Plata:

¿Cuál es el origen del capital que en el período neodesarrollista ha protagonizado el boom del sector de la construcción?

¿Cuáles han sido los canales de financiamiento de la oferta inmobiliaria en un contexto de restricción del crédito hipotecario?

¿A qué segmento de mercado apunta el actual ciclo expansivo del sector?

¿Qué proporción de la oferta total de inmuebles representa? ¿Qué proporción de la demanda habitacional del Gran La Plata alcanza a satisfacer?

- ¿Hasta qué punto la demanda derivada de la industria de la construcción repercute en posibilidades de la demanda final para acceder al mercado inmobiliario formal?
- ¿Cuál ha sido la evolución de la relación entre el precio del suelo y el ingreso medio del sector asalariado y no asalariado en el Gran La Plata?
- ¿Cuál es la dinámica de crecimiento de las villas y asentamiento informales en el Gran La Plata? ¿A qué factores responde su evolución?
- ¿Qué vinculación existe entre los agentes asociados a la comercialización de los inmuebles (circulación) y la construcción de los mismos (producción)? ¿Se evidencia concentración e integración de los agentes económicos vinculados al sector inmobiliario platense?
- ¿Cuáles han sido las estrategias empresariales de los grandes promotores inmobiliarios en el periodo actual? ¿Los desarrolladores inmobiliarios especulan con el suelo? ¿Cómo han impactado sus estrategias en la transformación de la estructura urbana?
- ¿A qué factores responde el proceso de formación de precios del suelo urbano? ¿Cómo influyen en los mismos las distintas formas de manifestación de la acción pública?
- ¿Qué nivel de regulación tiene el mercado de suelo? ¿qué posibilidades de aprovechamiento de la normativa urbana tienen los agentes inmobiliarios para apropiarse de la renta del suelo? ¿Qué costos transfiere al conjunto de la sociedad?

6. Bibliografía

- ABRAMO, P. (2006): **La ciudad caleidoscópica**. Netbiblo. España.
- ABRAMO, P. (org) (2003) **A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas**. Sette Letras. FAPERJ. Rio de Janeiro.
- AZUELA, A. (1995): “*Vivienda y propiedad privada*” en Revista Mexicana de Sociología, vol. LVII, N° 1. México.
- BAER, L. (2011): **El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano**. Tesis de Doctorado. FFyL – UBA.
- BOURDIEU, P (2001): **Las estructuras sociales de la economía**. Ed. Manantial, Buenos Aires.

CAC (2008): **Simulador de impacto de la construcción en la economía Argentina. Empleo, Actividades, Proveedores y Retorno Fiscal.** Área de Pensamiento Estratégico, Cámara Argentina de la Construcción, Buenos Aires.

CLICHEVSKY, N.(1975). *“El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares (1943-1973)”*. Centro de Estudios Urbanos y Regionales - CEUR, Instituto Torcuato Di Tella-ITDT, Buenos Aires.

CLICHEVSKY, N. y otros (1990): **Construcción y administración de la ciudad Latinoamericana.** GEL. Buenos Aires.

CRAVINO, M. C. (coord.) (2009): **Los mil barrios (in)formales de la RMBA.** UNGS. Los Polvorines.

DNPM (2010): **Argentina: indicadores económicos.** Dirección Nacional Programación Macroeconómica. MEyFP.

DPOUYT (2007). **Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires.** Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, MIVSP, Provincia de Buenos Aires.

DUHAU, E.(1998): **Hábitat popular y política urbana.** México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.

DUHAU, E. y GIGLIA, A. (2004): *“Conflictos por el espacio y el orden urbano.”* en *Estudios demográficos y urbanos*, mayo-agosto, nº 56. El Colegio de México.

GALLANO, H. R. (2008): *“(Vi)viendo la lucha por la ciudad. Actores y conflictos urbanos en América latina.”* Documento de trabajo Corporación sur de estudios sociales y educación, Santiago de Chile.

HARVEY, D. (1979): **Urbanismo y desigualdad social.** Siglo XXI. Madrid.

FELIZ Y LOPEZ (2012). **Proyecto Neodesarrollista en Argentina ¿Modelo nacional-popular o nueva etapa en el desarrollo capitalista?** Coedición EL Colectivo- Herramienta, Buenos Aires.

FIDEL, C (2004): *“Orientación y peculiaridades de la política económica, social y habitacional en la Argentina. La década del 90”* en Cuenya, Fidel Herzar (coords) (2004) **Fragmentos Sociales. Problemas Urbanos de la Argentina.** Siglo XXI Editores. Buenos Aires.

JARAMILLO, S. (2009): **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano.** CEDE, Universidad de Los Andes. Bogotá.

OSLAK, O. (1991): **Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano.** Cedes. Humanitas. Buenos Aires.

PIREZ, P. (1995): “*Actores sociales y la gestión de la ciudad*” en Revista Ciudades n° 28. México.

RODRIGUEZ, C. y otros (2007): **Políticas del Hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el AMBA.** Edición Grupo Argentina de Producción Social del Hábitat y AEU / IIGG. Buenos Aires.

SCHUSTER, F. (2005): “*Las protestas sociales y el estudio de la acción colectiva*” en Schuster, F. y otros: **Tomar la palabra. Estudios sobre la protesta social y acción colectiva en la Argentina contemporánea.** Prometeo Libros. Buenos Aires.

SMOLKA, M. (1981): “*Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema*” en Revista Interamericana de Planificación. SIAP. Vol. XV n° 60.

SMOLKA, M. (2003): “*Preços Elevados (e Inacessíveis) da Terra Servida Urbanizada*” en: **Os Desafios da Gestão Urbana: discussões sobre a complexidade de governar a cidade**, Freire, Mila and Brasil, F. (eds) – WB/EDI, FJP jointly with IPEA e ESAF - forthcoming.

SUR Corporación Estudios sociales y educación (2008): “*Mapa de Conflictos Urbanos*” <http://mapadeconflictos.sitiosur.cl>

TEDESCHI, S. (2010): “*Los conflictos urbanos en el territorio y el derecho en América Latina.*” Biblioteca Digital Forum de Direito Urbano e Ambiental n° 54, Belo Horizonte.

VIVES, S. y RULLAN, O. (2010): “*El papel de la propiedad privada del suelo en el proceso de acumulación del capital de la ciudad neoliberal en el estado español*” en X Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana, Bilbao. España.