

LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA, LOS CONFLICTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN LA CIUDAD DE BAHÍA BLANCA

RESUMO

La expansión del espacio urbano configura unidades territoriales con importantes contrastes socio espaciales, que van determinando conflictos de distinta índole, como así también la implementación de distintas estrategias, mediante la acción de distintos agentes intervinientes.

La ciudad, como producto social, refleja en los diversos elementos morfológicos, como la vivienda y las condiciones del hábitat que se van consolidando, un espacio heterogéneo, segregado y con fuertes contrastes de nivel funcional vinculados a su estructuración que afectan su nivel de integración y accesibilidad.

El trabajo se propone el estudio de la problemática de la vivienda, teniendo en cuenta los sectores de ingresos bajos y medios, con fuertes limitaciones para solucionar esta problemática. En la ciudad de Bahía Blanca, un núcleo de nivel intermedio ubicado en el sudoeste bonaerense, se ha acentuado la diferenciación socio-espacial en los últimos años, por lo que se abordan las condiciones del hábitat como marco general y la vivienda

como componente de mayor importancia.

En materia habitacional, algunas áreas periféricas presentan un marcado grado de marginalidad y vulnerabilidad, escasa integración morfológica y funcional, teniendo como resultado un hábitat de fuertes carencias, frente al resto del espacio urbano. Otro aspecto que surge a considerar es la incidencia de planes habitacionales para familias de ingresos medios, como es el caso del PRO. CRE.AR, y otros programas gestionados desde el gobierno municipal, en la dinámica del mercado de tierras. Cabe indicar que si bien hay disponibilidad de tierras vacantes en la trama urbana consolidada se plantean situaciones complejas, con respecto al acceso a las mismas, por parte de familias involucradas.

Para el estudio de estos aspectos se ha recurrido a la bibliografía disponible, la información de Instituciones y organismos -locales, provinciales y nacionales- entrevistas a informantes clave y relevamiento de campo, a fin de tener un estado de situación del impacto de la aplicación de políti-

cas públicas, planes sociales e instrumentos desde la gestión local.

A nivel de conclusiones podría decirse, en primera instancia, que en la actual situación económica, las escasas alternativas registradas en términos de operatorias, para dar solución al problema de la vivienda, se manifiesta en una mala y/o inadecuada producción social de vivienda y ciudad.

La expansión del espacio urbano configura unidades territoriales con importantes contrastes socio espaciales, que van determinando conflictos de distinta índole, como así también la implementación de distintas estrategias, mediante la acción de distintos agentes intervinientes.

PALABRAS CLAVES: POLÍTICAS PÚBLICAS- CRECIMIENTO URBANO - NECESIDADES HABITACIONALES - ASENTAMIENTOS PRECARIOS PRODUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO.

ABSTRACT

The housing problems, conflicts, and management tools in the city of Bahía Blanca

The expansion of urban space are shaping territorial units with important socio spatial contrasts determining conflicts of various kinds, as well as the implementation of various strategies in order to obtain a favorable outcome by the action of different agents involved.

The city, as a social product, reflected in the different morphological elements such as housing and consolidated habitat conditions, a heterogeneous space, segregated, with strong contrasts of functional level related with their conditions of integration and accessibility.

The paper presents the problem of housing taking into account low and middle income families, with strong drawbacks to solve this problem. In the city

of Bahía Blanca, a intermediate nucleus located in the southwest of Buenos Aires Province, the socio-spatial differentiation has been accentuated in recent years, so habitat conditions as a general framework and housing as a component of major importance are addressed.

In housing, some outlying areas have a marked degree of marginality, limited morphological and functional integration, resulting in a strong habitat deficiencies compared to the rest of the urban space. To study these aspects, the information sources are available literature as well as information from institutions and agencies-local, provincial and national- key informant interviews and field survey in order to know the impact of the application of public policies, social programs and instruments from local management.

The finding, in the first instance, in the current economic situation, is that the limited alternatives registered in terms of operations for solving the housing problem is manifested in poor and / or inadequate social production of housing and city.

KEY WORDS: PUBLIC POLICIES - URBAN GROWTH - HOUSING NEEDS – SLUMS - SOCIAL PRODUCTION OF SPACE

LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA, LOS CONFLICTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN EN LA CIUDAD DE BAHÍA BLANCA

La ciudad, como producto social, refleja en los diversos elementos morfológicos, como la vivienda y las condiciones del hábitat que se van consolidando, un espacio heterogéneo, segregado y con fuertes contrastes de nivel funcional vinculados a su estructuración, que afectan su nivel de integración y accesibilidad.

De tal forma, el crecimiento urbano va configurando diversos paisajes, que pone en evidencia la diversidad en la capacidad de los agentes intervinientes y sus posibilidades de elección de

espacios, manifestada en su puntual búsqueda en el territorio, mediante la selección de los lugares en función de sus actividades y conformación de nuevos espacios asociados a la residencia y la recreación. Este proceso genera rupturas, falta de conexión y se comienza a tener una ciudad con contrastes y sectores que funcionan como islas territoriales, generando así un hábitat diversificado, de fuertes contrastes, en cuya expresión material traduce sus dimensiones morfológicas, sociales y funcionales, cuyas transformaciones expresan la dinámica urbana.

Pero hay sectores que carecen de medios y sufren aislamiento, en los cuales entre los aspectos más críticos se destaca la residencia, en cuanto a loca-

lización y tipología, que expresa dónde y cómo se distribuyen esos espacios signados por la vulnerabilidad y la marginalidad, que reflejan las escasas posibilidades de quienes los habitan, que da como resultado un hábitat de baja calidad.

Un tema recurrente en la agenda de investigación urbana actual es el estudio de estas problemáticas, abordando el análisis de las causas de la conformación de estos espacios y su nivel de integración, las que deben ser consideradas como base para la formulación de proyectos e instrumentos acordes a los diversos problemas, y no simplemente desde las consecuencias, por ello se requiere un análisis de la ciudad y sus rupturas

desde un enfoque multidimensional e interdisciplinario, donde los problemas no se traten aisladamente sino en su conjunto, como parte de un sistema complejo.

Un interesante estudio se está realizando desde el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, (ONU-HABITAT) con el primer avance correspondiente al Informe Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe, en el cual se expresa: "Las ciudades de hoy deben ser reguladas buscando mejorar la calidad de vida de los seres humanos y el medio ambiente. No es una tarea fácil, requiere intervenciones decisivas para modificar la segregación socio-espacial imperante en nuestros asentamientos humanos como una de las manifestaciones más dramáticas de la pobreza urbana, de las carencias y de la exclusión existentes no solo en el mundo sino también y de una forma muy pronunciada en América Latina". (ONU-HABITAT, 2010:24)

Por lo tanto, es preciso comprender la estructuración actual del territorio a partir de los procesos locales y de los procesos globales, considerando la intervención del gobierno local como promotor de acciones colectivas de desarrollo, razón por la cual debe asumir funciones tanto en la creación, como en el seguimiento y control de las normativas en vigencia y en acciones directas, como agente en la promoción del hábitat, sobre la base de instrumentos de ordenamiento urbano que permitan el crecimiento sustentable de la ciudad y la minimización de los conflictos.

El trabajo se propone el estudio de la problemática de la vivienda, teniendo en cuenta los sectores de ingresos bajos y medios, con fuertes limitaciones para solucionar esta problemática y que dependen de la implementación, en la mayoría de los casos, de la aplicación de políticas habitacionales. Estas se entienden, de manera general, como el conjunto de decisiones y acciones, direc-

tas e indirectas, del sector público y otros agentes, en materia habitacional, con el propósito de resolver problemas de déficit habitacional, entre los que se destacan las situaciones de conflicto surgidas como consecuencia de las ocupaciones ilegales de tierra, de la escasez de suelo urbano, del accionar especulativo sobre el precio de los terrenos y que han requerido de la implementación de acciones y generación de instrumentos, a nivel gubernamental, para poder brindar soluciones que, en general, han resultado parciales.

Por ello, tanto las políticas habitacionales como las financieras deben ser acordes a las necesidades, para llevar a cabo una gestión local sobre el suelo urbano, en términos de garantizar disponibilidad y accesibilidad. Es por ello que para facilitar las intervenciones de los agentes urbanos, tanto de particulares individuales como empresas constructoras y agentes inmobiliarios se requiere la articulación entre distintas instancias de gobierno- nacional, provincial y municipal-, así como de los instrumentos de aplicación.

Se toma como caso de estudio la ciudad de Bahía Blanca donde el accionar del gobierno municipal y sus vínculos con otras escalas gubernamentales ha sido variable, según las condiciones socioeconómicas y políticas en que se registraron sus intervenciones, lo que ha motivado la aplicación de distintos programas habitacionales, con resultados diversos, debido a los cambios en los agentes intervinientes, en los estilos de gestión y las modificaciones que se introducen durante la ejecución de los emprendimientos. Esta situación es claramente observable en la materialización de los diversos conjuntos de vivienda y en los sectores donde se han ido instalando.

Para el estudio de estos aspectos se ha recurrido a la bibliografía disponible, la información de Instituciones y organismos -locales, provinciales y nacionales- entrevistas a informantes clave y re-

levamiento de campo, a fin de tener un estado de situación del impacto de la aplicación de políticas públicas, planes sociales e instrumentos desde la gestión local.

El problema habitacional: planes de vivienda y disponibilidad de tierras

Adherimos a considerar de manera amplia que la política de vivienda "como el conjunto de decisiones y acciones (directas e indirectas) del sector público en materia habitacional, ..., teniendo en cuenta las diferencias existentes de poder y las características y funcionamiento del sistema político".(Gargantini, 2005:77). El accionar de los agentes intervinientes se enmarca en la articulación político-social-económica que corresponde al proceso histórico. De tal manera, la formulación y la implementación de las políticas, según tiempo y lugar, no sólo depende de factores económicos sino también de las condiciones cómo se distribuye el poder- la participación en la toma de decisiones y el acceso a los centros/focos de decisión.

La reestructuración impulsada desde el nivel nacional se ha plasmado en una descentralización funcional hacia el nivel provincial, mediante la cual los programas se diseñan en el nivel central y los gobiernos provinciales y municipales participan en la ejecución.

"Vale decir, se trata de una descentralización operativa antes que política, avalando la hipótesis de que la descentralización es, ante todo, alcanzar mayor eficacia en el uso de recursos escasos, al que con frecuencia se supedita la efectiva democratización de los programas." ..."Esto lleva a que, de manera diferenciada con otras áreas sociales como la salud y la educación, la vivienda sea crecientemente definida y aceptada como un bien privado para el cual los recursos individuales constituyen la vía de acceso casi exclusiva." (Rodríguez, 2000)

De tal manera las acciones estatales, en materia

de vivienda, han ido variando desde un Estado productor, hacia otro promotor de esta actividad en del sector privado.

Esta nueva etapa está marcada por la diversificación de las operatorias, la conformación del Sistema Federal de Vivienda, con un cambio en el origen de los recursos. En la visión oficial, como indica Martínez de Jiménez, “la vivienda es un problema que se resuelve básicamente en el mercado. Es una visión que se sustenta en la concepción neoliberal según la cual los beneficios se corresponden con lo que cada uno puede contribuir de acuerdo a sus ingresos. Es la equidad del mercado: **‘a cada cual según sus capacidad de pago’**.” (Martinez Jimenez,1998:33).

“Todo esto favoreció una mayor focalización que acotó al máximo el número de destinatarios de las políticas públicas, colaborando con...la aparición de los “nuevos pobres”, antiguos destinatarios de dichas políticas que ante las transformaciones descriptas comenzaron a sentir el desamparo estatal.”(Gargantini, op.cit.:93).

Así, la oferta abarca, como indica Martínez de Jiménez (op.cit. 34), múltiples soluciones alternativas en la urbanización de tierras y provisión de alojamientos básicos (programas de lotes con servicios, provisión de núcleos húmedos o materiales para autoconstrucción); rehabilitación de áreas urbanas deterioradas y de asentamientos precarios (reordenamiento parcelarios, regularización domial, completamiento de infraestructura básica, mejoramiento de viviendas, así como construcción de unidades nuevas y demoliciones); y préstamos para terminaciones (núcleo sanitario), ampliaciones y/o refacciones de viviendas deficitarias en lote propio.

Vivienda y Hábitat

Las acciones del Estado con relación a la vivienda deben entenderse a través de su participación

en lo económico como financiador de las mismas, como así también elaborando normativas y marcos regulatorios que procuren superar y solucionar problemas en cuanto a regularización domial y mejoras urbanas, que reestructuran tanto la morfología de ciertos espacios como la producción social del hábitat.

La problemática de la vivienda social es una deuda pendiente que se prolonga en el tiempo, vinculada a los lentos tiempos políticos, ya que las acciones del Estado que corresponden a las políticas de vivienda social son dependientes, en alto grado, de circunstancias externas al sector.

Vinculada con los sectores de población con graves carencias materiales, abarca una amplia variedad de situaciones, vinculada a la complejidad de los agentes intervinientes en el mercado de tierras, de las condiciones de dominio, los instrumentos aplicados, los tiempos demandados para su regularización y la limitada eficiencia en la ejecución de las políticas públicas. Debe tenerse en cuenta que se “parte de la conceptualización de la vivienda y el hábitat como proceso y no como producto terminado; como producto social y cultural y no como mercancía; como acto de habitar y no como mero objeto de intercambio” (Ortiz, 2004:36). Es importante reflexionar sobre los términos vivienda y hábitat, los cuales no se han contemplado en forma integral, como lo propone la ONU. La política habitacional no se adecúa a las necesidades y capacidades de las familias de escasos recursos, de modo que permita implementar un proceso de mejoramiento del hábitat popular sustentable y al mismo tiempo aprovechar el capital social y humano existente en estos grupos de la población. En tal sentido se debería utilizar una definición amplia, como indica Herzer en cuanto a que “se trata de una vivienda adecuada en un período adecuado como parte de un proceso colectivo; que sea accesible que se pueda pagar (sea

alquiler o compra); que esté relativamente bien ubicada (que se acceda mediante transporte público), que tenga comodidades para la familia que la va a habitar; que disponga de servicios, luz, agua y cloacas, que se construya sobre suelo adecuado, que dé seguridad y privacidad a la familia y que se adecue culturalmente a sus necesidades. En pocas palabras que cumpla con los derechos expresados en el derecho a la vivienda”. (Herzer 2005: 36).

Los planes habitacionales de la última década se han orientado a solucionar el problema de la vivienda, prioritariamente, efectuando intervenciones de diferente impacto, con la construcción de grandes conjuntos habitacionales, como así también de intervenciones particularizadas. En cuanto al hábitat, no se logra superar, en muchos casos, la condición de precariedad general de los sectores contiguos, con lo cual se van formando algunos intersticios que gozan de condiciones aceptables de habitabilidad, inmersos en otros que, de no mediar acciones rápidas, terminarán afectando negativamente al sector objeto de intervención.

La ciudad, como producto social, refleja en los diversos elementos morfológicos, como la vivienda y las condiciones del hábitat que se van consolidando, un espacio heterogéneo, segregado y con fuertes contrastes de nivel funcional vinculados a su estructuración que afectan su nivel de integración y accesibilidad.

Una caracterización general de la ciudad y los sectores de estudio

En la ciudad de Bahía Blanca, un núcleo de nivel intermedio ubicado en el sudoeste de la Provincia de Buenos Aires, Argentina, se sigue acentuado la diferenciación socio-espacial en los últimos años, por lo que se abordan las condiciones del hábitat como marco general y la vivienda como componente de mayor importancia.

En materia habitacional, algunas áreas periféri-

cas presentan un marcado grado de marginalidad y vulnerabilidad, escasa integración morfológica y funcional, teniendo como resultado un hábitat de fuertes carencias, frente al resto del espacio urbano. En el espacio bahiense se destacan los sectores sudeste y sudoeste en los que se concentran las carencias de todo tipo. Allí se encuentran los terrenos de menor altitud y orientados hacia el estuario, donde predomina el hábitat popular y los asentamientos precarios, déficit de infraestructura y con tierras vacantes de extensión variable. Las condiciones del hábitat son deficientes debido a escasez de espacios verdes y recreativos, calles de tierra y problemas de residuos, a lo que se agregan los efectos contaminantes provenientes del área portuario-industrial, que determinan importantes problemas ambientales. (Figura 1, sector A). Estos sectores requieren la atención prioritaria de los responsables de la gestión de la ciudad, que deben llevar a cabo las intervenciones que proporcionen las condiciones de un hábitat adecuado a estos grupos de escasos recursos, reivindicando su derecho a la ciudad.

Esta situación se mantenido como una deuda pendiente y es tema de trabajo en la agenda de la gestión local. En este ámbito se registran importantes intervenciones, debido a que es allí donde también se localiza una amplia disponibilidad de tierras del Estado, destinadas a programas de vivienda social. Desde hace algo más de una década se iniciaron acciones que han resultado en cambios importantes, en ciertas áreas; sin embargo, la situación de precariedad prevalece en gran parte del sector, ya que los diversos programas y proyectos no alcanzaron a producir una transformación significativa en el hábitat.

Como aspecto favorable se rescata lo manifestado por la prensa local, que titula **“CAMBIO URBANO EN EL SUR”** Un nuevo polo habitacional crece en la avenida Arias” (LNP, 08/11/2011), en referencia a la

construcción de 800 viviendas, correspondientes al Plan Federal II que se habilitarán próximamente, generando un fuerte impacto a nivel poblacional, modificando sustancialmente el sector. En contrapartida, en las tierras ubicadas en la parte más alta de la ciudad, sectores norte y este, (Figura 1, sector B), es donde predominan las características propias de los espacios periurbanos y se localizan las áreas residenciales de mayor prestigio y valor, calidad arquitectónica, mejores condiciones recreativas, paisajísticas y ambientales, dotadas de muy

buen infraestructura y que siguen un proceso de crecimiento lento en cuanto a consolidación, pero importante en cuanto a proyectos ejecutados y en vías de ejecución. Paradójicamente, el sector este-noreste fue desde principios del siglo XIX donde se plantearon loteos de importancia, nunca concretados, por temas de distancia, aceptación de los habitantes, situaciones que se revierten por pautas culturales en los cambios en el modo de vida sobre fines del siglo XX y lo que va del presente, cuando adquieren un gran atractivo y se convierten en

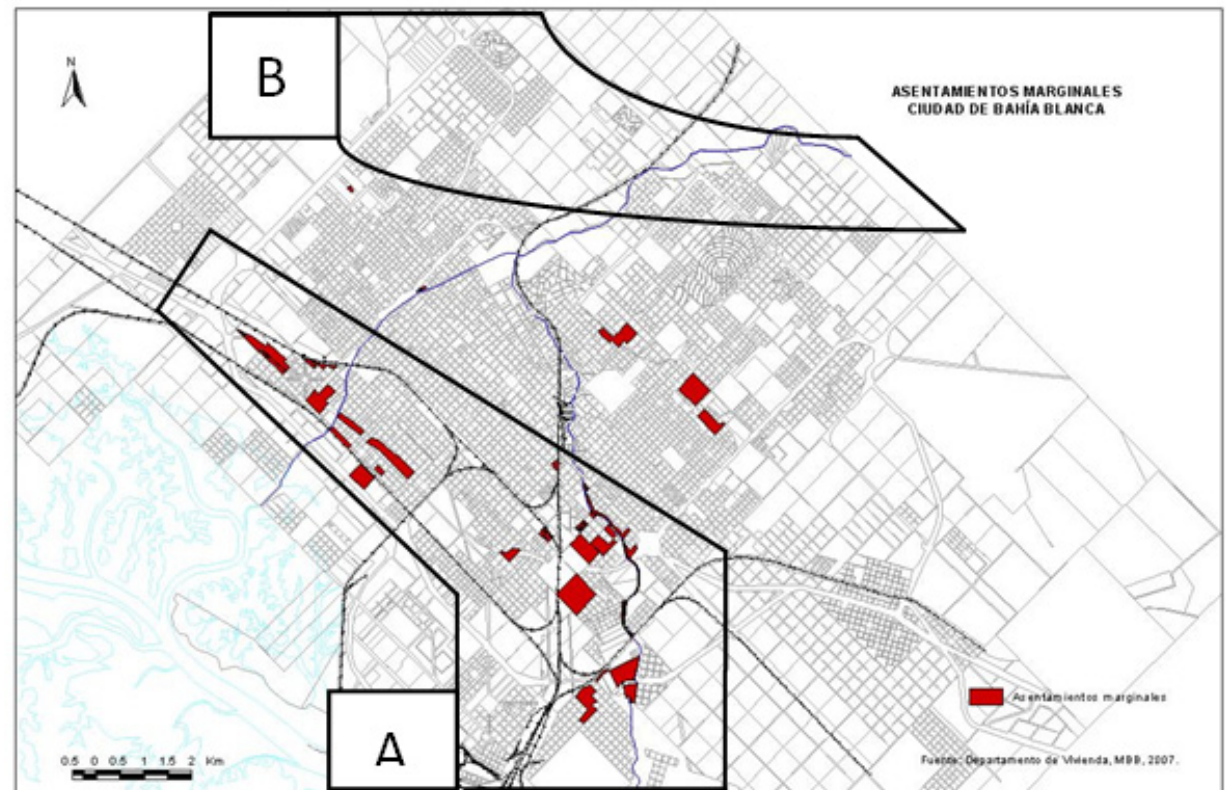


Figura 1 - Bahía Blanca: Asentamientos Marginales

nuevos sectores de expansión urbana. Con respecto a esta diferenciación se puede mencionar como indica Lombardo que *“esto se muestra en la apropiación del territorio por los distintos sectores sociales que van configurando aceleradamente manchas de exclusión que son centralmente socioeconómicas. Este proceso conforma poco a poco perfiles socioculturales difíciles de revertir. Manchas de sectores altos, de sectores populares y de sectores medios, (Lombardo 2006; Svampa, 2000).”* (Lombardo, 2007:19)

Entre estos sectores opuestos están aquellos que no han sido beneficiarios de las políticas públicas en materia de suelo y vivienda, pese a contar con ingresos medios. Este segmento es el que va a ir cerrando el entramado urbano mediante la compra de tierras que, en muchos casos, no es continua sino a manera de intersticios y es allí donde la ciudad se construye lentamente y de forma individual. En gran medida, por la oferta de créditos, hoy han sido incorporados a soluciones habitacionales mediante operatorias, como el Programa Pro.Cre.Ar. A partir de esta situación es que interesa analizar las acciones llevadas a cabo desde la gestión local, para establecer su incidencia en el territorio.

La gestión y ordenamiento del territorio bahiense

El crecimiento lento y discontinuo de la ciudad de Bahía Blanca, en la última década, ha generado en la dirigencia local, la necesidad de llevar a cabo acciones tendientes al ordenamiento del territorio. Si bien existen antecedentes de este tipo de iniciativas (1909, 1950, 1960, 1970, 1986, 1999, 2005), en el último quinquenio se intensificaron y superpusieron.

Los primeros años del siglo XXI constituyen un momento importante en la historia de la gestión de este territorio. El **Plan Estratégico**, en los inicios de 2000, apareció como una instancia

superadora, capaz de asumir los retos de la gobernabilidad y la gobernanza, en espacios de consenso y articulación público-privada, conducente a reducir conflictos e incertidumbre, propios del proceso de globalización. Sin embargo pese a las propuestas del plan, el mismo quedó desarticulado con el cambio de administración comunal en diciembre de 2003.

Desde 2006, luego de una profunda crisis política, desde el ejecutivo municipal y el Honorable Concejo Deliberante se plantearon diversas propuestas que duplicaron esfuerzos en las distintas escalas de actuación. Así, ante la necesidad de satisfacer la demanda creciente de viviendas se elabora en forma conjunta entre la comuna, los colegios profesionales, las universidades y organismos provinciales, un **Plan particularizado para el desarrollo de los grandes vacíos urbanos**, con el objeto de promover el ordenamiento de las tierras fiscales nacionales y provinciales de la ciudad de Bahía Blanca, teniendo en cuenta la problemática que las mismas representan en términos de cohesión del tejido urbano, conectividad y accesibilidad. A ello se suma la instrumentación del Plan Federal de Viviendas, de escala nacional, ya mencionado. En tanto, las acciones del municipio comienzan a ajustarse, tácitamente, a los postulados del Plan Estratégico.

Al mismo tiempo desde el Honorable Concejo Deliberante se plantea la conformación de una **Agenda de Desarrollo** y una **Comisión Especial de Desarrollo Local**, donde se definieron líneas prioritarias de actuación sobre el territorio, particularmente en aquellos sectores que presentaban fuertes demandas por los problemas generados por el crecimiento urbano y escasa adecuación de los servicios de infraestructura básica. Con un reducido equipo de profesionales y refuerzos extralocales se elabora un nuevo Código de Planeamiento para la ciudad, promulgándose

las ordenanzas correspondientes a: Área Particularizada del Valle del Napostá (15505/09), Plan Director de Ing. White (15526/09), Plan Director de Gral. Cerri (15514/09) y el Plan Director del Periurbano bahiense y Centros de Interés turístico ambiental del Partido de Bahía Blanca (15637/10), restando aún el Plan Director del Centro y macrocentro. Sobre las áreas de mayor conflicto, desde el punto de vista social, en el suroeste y sureste, aún el equipo municipal no ha propuesto ningún tipo de acción.

A las acciones propuestas y desarrolladas desde la Agenda de Desarrollo y la intendencia, se suman otras dos, que en forma simultánea trabajaron en la formulación de propuestas integrales: la primera corresponde al **Plan de desarrollo local para el Partido de Bahía Blanca**, en el marco de un subsidio del BID, en febrero de 2009 y la segunda a la Consultora francesa **ADEFRANCE**. Estas últimas propuestas plantean proyectos de discusión en el horizonte de 2028, y se basan en un modelo que responde a tres grandes ejes: a) posicionamiento de la ciudad a escala global, b) recuperación del rol de cabecera regional y c) generación de hábitat inclusivo con calidad ambiental.

Intervenciones en Bahía Blanca

Con el objeto de establecer un panorama de lo actuado, se toma en cuenta la trayectoria de los proyectos llevados a cabo y de qué manera han impactado, tanto material como socialmente, sus materializaciones en la construcción de la ciudad. Además, es donde se expresan las relaciones entre los distintos niveles de gobierno y se concretan las relaciones entre agentes públicos y privados, que evidencian la relación Estado-Mercado. Es en el espacio local donde se manifiestan los problemas habitacionales de los hogares y las discrepancias entre necesidades y oportunidades, las expectativas creadas y los tiempos largos que pa-

decen los demandantes, las relaciones entre oferta y demanda, así como las modalidades que asume la política habitacional según los tiempos políticos. En los años 90 se destacan dos formas de intervención, que se orientan a resolver tanto la situación dominial como al mejoramiento de las condiciones materiales de vida de sus habitantes. En ambos casos la aplicación de la Ley Nacional 24146 permitió disponer de las tierras necesarias para llevar a cabo la regularización de estos emprendimientos. Esta ley es sancionada con el objetivo de ofrecer a las distintas instancias gubernamentales las tierras fiscales ociosas pertenecientes a la jurisdicción nacional para su aprovechamiento, estableciendo la intencionalidad de realizar en ellas propuestas de uso residencial o equipamiento comunitario y recreativo.

Programa de Mejoramiento de Barrios – Villa Rosario Sur

El proyecto fue cofinanciado por el Programa Mejoramiento de Barrios para la obra pública, equipamiento y núcleos húmedos de las viviendas y por fondos propios del I.V.B.A., en carácter de aporte complementario para el área seca de las unidades habitacionales. La metodología de adjudicación de la obra fue por licitación pública nacional. (Consejo Nacional de la Vivienda, 2002: 6). Villa Rosario fue el sector elegido para la propuesta que consiste en la reubicación de las viviendas que ocupan 168 familias y 26 quedaron fuera del mismo, pero en el área contigua.

El Programa Arraigo en Bahía Blanca

El Programa Arraigo en Bahía Blanca se propuso regularizar la situación dominial de los asentamientos ilegales que se habían ubicado en la traza del ex-Camino de Cintura de Vialidad Nacional: Villa Nocito, Bajo Rondeau, Parodi y Villa Quilmes. Constituyó un esfuerzo en materia de

regularización dominial e impulsó programas complementarios de desarrollo urbano-ambiental, destinados a la recuperación del medio ambiente, la integración urbana y social, así como la provisión de infraestructura y equipamiento comunitario.

El proceso de gestión se llevó a cabo partiendo de un censo de las familias ocupantes, que arrojó un total de 776 familias involucradas, las que se dividieron en frentistas, corrimientos y relocalizaciones.

Instituto de la Vivienda de la Prov. de Buenos Aires

Varios emprendimientos se materializaron en la década de los noventa, a través del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, que hizo posible un número significativo de conjuntos habitacionales en el ámbito provincial, aunque con menor participación en Bahía Blanca. Los mismos fueron financiados por el Instituto por tratarse de proyectos de vivienda económica y de interés social, los que responden a iniciativas y gestión de sindicatos, asociaciones, cooperativas, etc.

Ya avanzados los años 2000, en Bahía Blanca el impacto mayor estaría dado por los denominados **Planes Federales**, pero los mismos han tenido un escaso nivel de materialización de las acciones. “Desde la implementación del denominado Plan Federal de Viviendas en nuestro país, Bahía Blanca ha sido una de las ciudades que más dificultades ha encontrado para concretar complejos habitacionales dentro de los lineamientos de esta operatoria, al punto que, en determinados momentos, dirigentes políticos de primer nivel no dudaron en señalar que era ‘la única ciudad del interior sin estas obras.’ (LNP 30/12/07).

Para responder a estas nuevas responsabilidades en la gestión municipal, en abril de 2007 se estableció el Instituto Municipal de Vivienda, Tierra y

Hábitat, para la generación, administración y ejecución de planes, programas, proyectos y tareas dirigidas a dar respuesta a la problemática habitacional. En el artículo 1° del Decreto 355/2007, se indica que el objetivo general del Instituto es llevar adelante la aplicación de las políticas de vivienda, tierra y hábitat de este Municipio. En el artículo 2° se establecen como principios rectores: Formular las políticas de vivienda y tierras en el ámbito local; Contribuir al acceso a una vivienda digna a los habitantes del partido de Bahía Blanca, postergados por razones económicas y sociales; Gestionar el ingreso de tierras al erario municipal; Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias; Gestionar, administrar y ejecutar planes, programas y proyectos habitacionales; Mejorar las condiciones de calidad de vida urbana; Promover el mejoramiento de sectores urbanos deprimidos.

En la actualidad, el **Instituto Municipal de la Vivienda, Tierra y Hábitat**, en conjunto con la Dirección de Vivienda y Departamento Vivienda, tiene como objetivo general la implementación de diversos programas nacionales y municipales tendientes a solucionar el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de la población con necesidades básicas insatisfechas en el partido de Bahía Blanca.

(<http://www.bahiablanca.gov.ar/areas-de-gobierno/obras-y-servicios-publicos/vivienda/>)

La demora y el fracaso de las acciones en la experiencia bahiense es consecuencia de diversos factores. La falta de empresas interesadas en llevar a cabo estas operatorias llevó a declarar desiertos varios llamados. En otras ocasiones, la presentación de un único oferente dificultaba la adjudicación, o bien, los postulantes presentaban ofertas que superaban los montos oficiales.

Otro obstáculo importante lo constituyó la escasa disponibilidad de tierras por parte del Municipio para incorporar a este tipo de proyectos y las gestiones llevadas a cabo con otros organismos estatales para obtenerlas (por ejemplo ONABE, Arraigo), debieron pasar por largos y complicados procesos burocráticos. Un aspecto a destacar es que para facilitar la participación de empresas constructoras locales en estos proyectos, el Municipio estableció un registro local de empresas, con el propósito de entregar el certificado de capacidad técnico-financiera que les permitiera participar en las licitaciones, sin depender de la Provincia. Dentro de las situaciones de conflicto más complejas, se puede mencionar el hecho de que gran parte de las tierras vacantes pertenecen al Estado Nacional y son administradas por la ADIF (Administradora de Infraestructuras Ferroviarias), y luego la AABE, que tras un cambio en la dirección de su política, restringió el traspaso en forma directa a los municipios. El proceso de venta de esas tierras fue una limitante para el municipio bahiense, debido a que este organismo no había definido el valor de los terrenos. El volumen de tierra implica un fuerte impacto para desarrollar una política habitacional, ya que involucraba aproximadamente 60 manzanas propiedad del ferrocarril.

En síntesis, el Plan Federal es una operatoria de alcance nacional, instrumentada por acuerdos entre la Nación y cada provincia que, a su vez, es direccionada a los municipios. Por lo tanto, desde la viabilidad del proyecto hasta la adjudicación de las viviendas, los trámites involucran a las dependencias de las tres jurisdicciones. Sin embargo, en el caso de Bahía Blanca, las gestiones se están realizando por el momento directamente desde el Municipio con la Nación, sin participación de las dependencias provinciales. Una espera adicional está representada por la adjudicación de las viviendas. Esto es así porque, en las operatorias

según las pautas del Plan Federal, no se elaboran listas de beneficiados para su adjudicación, antes de la terminación de la construcción, excepto en el caso de sindicatos que han suministrado las tierras, los cuales tienen un listado de pre adjudicatarios. Por lo tanto, una vez concluida la obra, “para los potenciales futuros ocupantes de las casas viene un tiempo burocrático que incluirá inscripciones, análisis, papeles, pre adjudicación y mucha, muchísima, paciencia.” (L N P, 30/12/07) Otro aspecto ha sido la demora en la entrega de viviendas casi terminadas, pero paradas por falta de pagos, que en el verano de 2013, suscitó un inconveniente de gran importancia por la toma de las viviendas, situación que produjo gran tensión social entre los vecinos del lugar, pérdidas materiales, y que fue superado tras largas negociaciones e intervención policial.

Otras acciones en desarrollo, orientadas a atender las demandas habitacionales son el Plan Hábitat y el Programa Más Barrios, llevados a cabo desde la órbita municipal.

El **Plan Hábitat** comprendía, en una primera etapa, un grupo de 800 lotes, ubicados en diferentes sectores de la ciudad, que correspondían a remanentes de distintos planes habitacionales no concretados, provinciales y nacionales, y de particulares con deudas que aceptaran ceder sus tierras como parte de pago. Con referencia a la demanda, se confeccionó un registro de postulantes, cuyo número ha variado, aproximadamente, desde los 7.500 en el año 2009 a 9.000 aspirantes en la actualidad. La primera selección de los adjudicatarios se realizó mediante la participación del Consejo Local de Economía Social (CLES).

Si bien en una primera instancia el Plan Hábitat ya disponía de 500 lotes en los barrios Maldonado, Villa Serra y Stella Maris, que podían ser vendidos teniendo en cuenta las posibilidades de los

posibles beneficiarios, si los ingresos del comprador y su grupo familiar lo permitían, se produce un inconveniente para la adjudicación por la falta de aprobación por parte de Aguas Bonaerenses SA (ABSA), lo que impide su sorteo. Cabe indicar que son varios los inconvenientes que se presentan, desde terrenos que necesitan la conexión domiciliaria, a otros que requieren la provisión de la infraestructura de base de los acueductos.

Otra situación de carácter negativo surge con casi 60 manzanas de tierras, propiedad del ferrocarril, que se pensaban destinar al Plan Hábitat y que no pudieron ser utilizadas por el municipio debido a que la Administradora de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) no determinó su valor o bien el precio establecido de las mismas “excede los valores razonables del mercado”, según informaron desde dependencias municipales.

No obstante ello, se efectuaron, de manera lenta y no continua, los siguientes sorteos de tierras:

- **en marzo de 2011, 120 lotes en tierras ubicadas entre calle Don Bosco al 2400 y 2600, que surgen de planes habitacionales nunca concretados y cedidos para tal fin por el gobierno de la Provincia de Buenos Aires;**
- **en junio de 2011, 80 terrenos;**
- **en junio de 2012 se sortean 105 lotes en el Barrio Stella Maris, en un conjunto de terrenos ubicados en el sector comprendido por las calles Punta Alta, Cristo Redentor, Parera y Rawson;**
- **en septiembre de 2012, 64 lotes.**

Luego se planificaron nuevos sorteos en tierras ubicadas en Villa Serra, Maldonado y Stella Maris, hasta completar la entrega de unos 800 lotes.

También se indicó que el dinero producto de la venta, cuyo recupero es a través del cobro de las cuotas, será destinado a mejorar el mismo barrio, a través de las obras que acuerden los propios vecinos.

Con referencia al sorteo de junio de 2012, una nota del diario local indicaba "El sector loteado perteneció hasta 2010 a Vialidad Nacional y tiene una superficie equivalente a seis manzanas. Está ubicado a unas diez cuadras al norte del Hospital Interzonal José Penna, en la parte alta de la delegación municipal Las Villas. Se trata de una de las áreas más carenciadas de Bahía Blanca, con calles desniveladas, terrenos baldíos, basurales y un altísimo índice de marginalidad entre sus habitantes. Y, por carecer de los servicios más básicos, la entrega de estos lotes debe entenderse como apenas el primer paso de una larga sucesión de etapas, hasta que la zona pueda ser considerada un nuevo barrio, propiamente dicho. Por lo pronto, la semana próxima un grupo de agrimensores de la Dirección de Catastro comenzará a delinear las calles interiores y trazará los mojones dentro de cada lote, de modo que los propietarios sepan exactamente dónde podrán levantar --por su propia cuenta y gasto-- cada una de las casas" (L.N.P, 28/06/2012).

Otra operatoria, denominada Programa Más Barrios, surge desde el Municipio y se trata de una derivación del Plan Hábitat. Se trabaja con la intervención de profesionales de la comuna, brindando asesoramiento y elaboración de los planos de las viviendas municipales, con la diferencia que en este caso los adjudicatarios participan de las tareas preliminares, tales como demarcación de lotes y provisión de servicios, de modo de ir formando identidad barrial, mencionó al diario la Nueva Provincia, desde la Agencia Urbana de Planificación y Desarrollo, el arquitecto Marcelo Lenzi.

Del sorteo participarán los 9.300 inscriptos que figuran en el Registro Único de Postulantes que administra la propia Agencia, a partir de la Dirección de Tierras y Viviendas, y que fueron admitidos como aspirantes a una vivienda de los distintos planes que maneja la Municipalidad.

Se sortearon lotes localizados sobre la avenida

Arias, entre 25 de Mayo y Fitz Roy; Tarapacá entre Tierra del Fuego y Brickman; y Esmeralda entre Tierra del Fuego y Brickman.

| Sorteos 2013 | Lotes |
|-----------------|--------------|
| 11 de junio | 270 |
| 1 de agosto | 230 |
| 26 de setiembre | 200 |
| 21 de noviembre | 300 |
| Sorteos 2014 | |
| 15 de abril | 100 |
| 09 de mayo | 49 |
| Total | 1.150 |

MAS BARRIOS
PROGRAMA MUNICIPAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES

270 lotes
Fecha sorteo: 11 de junio

200 lotes
Fecha sorteo: 26 de setiembre

230 lotes
Fecha sorteo: 1 de agosto

300 lotes
Fecha sorteo: 21 de noviembre

AGENCIA URBANA
de PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO
Gobierno de Bahía Blanca

DIRECCIÓN DE TIERRAS - PROGRAMA MUNICIPAL DE SOLUCIONES HABITACIONALES

Fuente: Municipalidad de Bahía Blanca

Es interesante destacar que los terrenos sorteados son de 10 metros de frente por 15 de fondo, en promedio y que conforman un prototipo de vivienda adaptada al medio. Desde la Agencia Urbana, Marcelo Lenzi también mencionó que es un módulo básico inicial que comprende un área de

estar-comedor, un núcleo sanitario y un dormitorio, que permite ir adicionando habitaciones, en la cantidad adecuada para cada núcleo familiar. Como en el caso anterior, los requisitos son similares y se destacó que luego de conocer los adjudicatarios, el Municipio realizaría entrevistas individuales para verificar que todavía cumplan con las exigencias de no poseer vivienda propia. Se evaluarán las capacidades de recursos de cada familia, de manera de plantear, en cada caso, como actuará el Municipio. Quienes tengan capacidad de autoconstrucción, se los asistirá con el proyecto de la vivienda, asistencia técnica y microcréditos. Y para quienes tengan capacidad de ahorro y estén pagando un alquiler, se les proveerá un módulo básico de vivienda para poder mudarse y luego ampliarla, explicó Lenzi. Por último aclaró que "todo el sistema tiene un recuperó", es decir que los adjudicatarios deberán pagarlo, aunque con las suficientes facilidades para que no se complique la construcción de la vivienda, objetivo principal del programa.

Otra operatoria que surge vinculada a planes habitacionales, destinada a familias de ingresos medios, es el caso del **PRO.CRE.AR**. Cabe indicar que si bien hay disponibilidad de tierras vacantes en la trama urbana consolidada, se plantean situaciones complejas con respecto al acceso a las mismas, por parte de familias involucradas.

En el caso del Pro.Cre.Ar. se han planteado problemas dado que los adjudicatarios, en muchos casos, se han visto impedidos de efectuar la compra de terrenos por la sobrevaluación de los mismos. De tal manera, han surgido conflictos importantes donde las autoridades del ANSES, el gobierno municipal, miembros del Concejo Deliberante, legisladores provinciales, políticos de la ciudad y los propios beneficiarios han tenido disputas importantes y generado movilizaciones, en procura de encontrar una solución antes de que se venzan

los plazos para ser tomadores de crédito y optar por la compra de un terreno y construcción de la vivienda. De resultar favorables las gestiones para conseguir tierra para lotearse, también se presenta el inconveniente de los tiempos que se requerirán para los trámites, que exceden los plazos otorgados a los beneficiarios, por lo que esta situación necesitará de una prórroga para su concreción.

Entre las situaciones pendientes y que son objeto de otra instancia de esta investigación, se pueden citar dos cuestiones; una, la suba de precios de las tierras originada en la demanda generada por las líneas de crédito hoy disponibles; la otra, es un fuerte debate, con diversas manifestaciones, que ha hecho surgir situaciones que no se conocían, como el caso de las tierras en manos de privados, por medio de la figura de Usucapión, que involucra, según los medios periodísticos, a distintos agentes y grupos de inversores, cuyo objetivo ha sido la especulación.

Respecto a las posibilidades de contar con tierras, una información del 30/10/2013 indica que el Estado transfirió, formalmente, una serie de terrenos que tenía en nuestra ciudad, para destinarlos a los beneficiarios del Plan Procrear. El texto establece que la transferencia comprende a inmuebles "innecesarios y/o sin destino". En el caso particular de Bahía Blanca, se trata de lotes en el barrio Colón, ubicados en las calles: Sáenz Peña, entre Fitz Roy y Donado; Sáenz Peña, entre Av. Colón y O'Higgins; y Av. Arias, entre Av. Colón y O'Higgins. También se planteó la posibilidad de obtención de tierras en Villa Rosas, pero los beneficiarios las rechazaron por su localización, dada su cercanía al Polo Petroquímico.

Las movilizaciones efectuadas por parte de los beneficiarios, también tuvieron como objetivo proponer que se conforme un fideicomiso para que el ANSES adquiriera tierras y se le solicitó al Intendente que el Municipio acompañe el fideico-

miso, aportando datos sobre el Plan de Movilidad de Suelo. También se invitó a participar a los propietarios de tierra a sumarse a esta iniciativa.

Posteriormente, el ANSES manifestó que se analizaba la posibilidad de adquirir terrenos de privados, para destinarlos a parte de los beneficiarios sorteados. Surge un inconveniente dado que la metodología del ANSES es que las comunas adquieran los suelos, los subdividan, realicen los trámites en La Plata y luego los ofrezcan al fideicomiso del ProCreAr. Posteriormente, se anunció que se tenían 15 ofertas para la compra de tierras, de las cuales surgirían 9.000 parcelas.

Cerca de 40 hectáreas de tierras, ubicadas en diferentes sectores de la ciudad, ya forman parte de las propuestas que deberá analizar ANSES para dar soluciones a los 1.600 beneficiarios, sorteados en la línea de crédito compra de terrenos y construcción del Pro.Cre.Ar, en nuestra ciudad.

Con el sorteo realizado el 10 de junio de 2014, 2.829 familias de Bahía Blanca tendrán la posibilidad de acceder a la casa propia, así como refaccionar, ampliar o terminar la actual. También habrá una instancia de repechaje para aquellos que no salieron sorteados anteriormente.

De ese total de familias, 948 participarán en la línea de "Construcción" y 700 en las líneas restantes. Por otro lado, 1.181 accederán a la instancia de repechaje, ya que no salieron sorteadas en las anteriores ediciones.

Por último, cabe destacar como acción importante, que en diciembre de 2013 se crea la Ordenanza 17515 referente al Programa de Movilidad de Suelo Inactivo en Bahía Blanca, proyecto instrumentado desde la Agencia Urbana de Planificación y Desarrollo, que apunta a la posibilidad de avanzar en un esquema informativo y de soluciones concretas sobre la problemática. Se indica que este Programa ha establecido sus objetivos en relación a diversos proyectos como Más Ba-

rrios, Procrear y el Banco de Tierra, a través de acciones de políticas, propuestas, apertura, convenios y declaración de zonas. Estos cinco puntos pretenden activar el suelo ocioso en el Partido de Bahía Blanca, y funcionará como un indicador de disponibilidad de tierras.

En ese contexto, la Agencia recibió propuestas voluntarias de titulares de tierras para activar ese suelo, a través de un convenio urbanístico. Se han analizado las mismas y se han clasificado de la siguiente manera:

Propuestas Voluntarias: son 33 las propuestas que se presentaron por privados, de manera voluntaria, para activar el suelo, que totalizan 928,31 ha. El MBB califica desde el punto de vista dominial, urbanístico, ambiental y de servicios, para definir el destino de la propuesta.

Propuestas Calificadas: son aquellas que han sido pre-calificadas y sobre las que se ha realizado un proyecto urbano. Totalizan 8 propuestas con una superficie de 71,46 ha, de las cuales 38,76 ha están destinadas a PROCREAR y 32,7ha para iniciativa privada.

REFLEXIONES FINALES

A nivel de conclusiones podría decirse, en primera instancia, que en la actual situación económica las alternativas registradas en términos de operadoras, para dar solución al problema de la vivienda, resultan escasas para dar una adecuada solución al problema de la vivienda.

Del análisis efectuado se puede concluir que las diversas políticas de vivienda implementadas en nuestro país, desde los '90, ponen de manifiesto la falta de continuidad en las acciones, los cambios en los productos alcanzados y en la población objetivo, así como la compleja trama burocrática, que impone largos plazos y desilusiones a las expectativas de las familias en emergencia habitacional.

Se puede establecer que, aunque se cuenta con

los instrumentos y normativas orientados a una solución habitacional, la regularización en la tenencia de la tierra y al mejoramiento del hábitat, la discontinuidad en las acciones y las fricciones de poder entre distintos niveles del Estado, ponen en evidencia los inconvenientes que surgen en las distintas instancias de gestión y que imposibilitan arribar a una solución más integral, en parte ocasionados por la implementación de proyectos inadecuados a las necesidades y requerimientos de las familias afectadas.

Con relación al tema tierras y viviendas, sigue siendo un problema crítico para las distintas gestiones, pues al no contar con un banco de tierras que permita llevar a cabo una política habitacional adecuada a la demanda, se profundiza el déficit de manera creciente, a lo largo del tiempo. También se destaca que hay disponibilidad de tierras, pero los fines especulativos de algunos propietarios impiden que el mercado cuente con una oferta flexible y amplia, acorde a las necesidades de la demanda.

Se requiere trabajar de manera mancomunada con otras instancias de gobierno, a fin de lograr el efectivo traspaso de tierras fiscales, particularmente las del ferrocarril o de otros bienes del Estado, al Municipio, a fin de solucionar este inconveniente.

Es importante señalar que cualquier política, programa o proyecto, vinculado a tierra y vivienda, debe priorizar la condición del hábitat, a fin de asegurar la sustentabilidad en los distintos sectores.

A pesar del déficit habitacional, en términos de viviendas de interés social, debe indicarse que en los últimos años se han podido llevar a la práctica distintos proyectos que, si bien no logran erradicar el problema de déficit, han generado un impacto interesante en términos sociales, como así también ir consolidando la trama urbana y mejorar el entorno próximo; no obstante los problemas de demoras y financiamiento, siguen siendo

una situación de difícil solución.

Si bien se ha trabajado en la elaboración de distintos proyectos que favorezcan el desarrollo sustentable de la ciudad y el posicionamiento a escala regional y global, subsisten contradicciones en las acciones. Queda como discusión abierta, para las futuras administraciones, la materialización de los proyectos y programas propuestos para la ciudad del bicentenario, en 2028.

BIBLIOGRAFÍA

- Consejo Nacional de la Vivienda N° 7 2002 Programa: Mejoramiento de Barrios
- Proyecto Villa Rosario Sur (Bahía Blanca). Pag 6-7.
- CLICHEVSKY,N., PREVOT SCHAPIRA,M.F., SCHNEIER, G. Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires. El caso del Municipio de Moreno. Bs Aires: CEUR-CREDAL, 1990.181p.
- Cravino, M. C. et al. Construyendo Barrios: transformaciones socio territoriales a partir de los programas federales de vivienda en el área metropolitana de Buenos Aires 2004/2009. Los Polvorines: U.N. de General Sarmiento (2012)
- CREEBBA. Indicadores de Actividad Económica (IAE). Bahía Blanca. N° 104, 106 de 2009 108 de 2010 y 119 de 2011.
- Cuenya, B. Problemas y políticas de vivienda popular. En Raúl Fernández Wagner comp. Urbanización y vivienda: aportes al estado de la cuestión. Curso de Posgrado Hábitat y Vivienda. Mar del Plata: U.N. de Mar del Plata, 1994.
- Fidel, C., Fernández,G., Leva, G.: "Claves para la construcción de una política social inclusiva": el lugar de la estrategia del hábitat. Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona, 2003, Vol. VII, núm. 146(088). <http://www.ub.es/geocrit/nova.htm> [16 de junio de 2012]
- Gargantini, D.: Gestión local del hábitat: experiencias en municipios intermedios. Córdoba: Universidad Católica de Córdoba, 277 p. 2005
- Herzer, H.: "Los discursos de las agencias multilaterales y la PSH. Producción social del hábitat-centrado en la gente. Oportunidades para potenciar y cualificar los procesos, desde la experiencia de los miembros HIC". En Producción Social del Hábitat. Reflexiones sobre los derechos, las políticas y las perspectivas para el lobby regional y global. HIC –GS, 36-47,2005 [documento en línea] <<http://toolkit.hlrn.org>> [27 de diciembre de 2007]
- Lombardo,J. D: Paradigmas urbanos Conceptos e ideas que sostienen la ciudad actual. Gral. Sarmiento: U.N. de General Sarmiento., 2007.
- Lombardo,J. D: La construcción del Espacio Urbano en el Área metropolitana de Buenos Aires: sus características. Fundación CICCUS; Los Polvorines: U.N. de General Sarmiento, 2012
- Martínez de Jiménez, L. M. "La política de vivienda en la Argentina. Del Estado Bienestar al Estado Post-Ajuste". En

Políticas Habitacionales, Modulo 2, Maestría en Hábitat y Vivienda. Mar del Plata: U.N. de Mar del Plata, 1998.

- Moncayo Jiménez, E. Evolución de los paradigmas y modelos interpretativos del desarrollo territorial. Santiago de Chile: ILPES, 2001.
- Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental del Partido de Bahía Blanca. Concurso de Propuestas para acceder al cupo organizador. Bases del Pliego de Condiciones y especificaciones condiciones establecidos. Bahía Blanca, 2011.
- Relli, M. "Actores sociales en la resolución de problemas habitacionales: el caso del barrio Malvinas Argentinas de La Plata". Geograficando Revista de Estudios Geográficos, Año 1, Vol.1, 143-154, 2005.
- Rodríguez, M.C. "Descentralización de la política habitacional. Mundo Urbano" [Revista Electrónica], N° 0. <<http://www.mundourbano.unq.edu.ar>>, [11 de enero de 2008], 2000
- Rodriguez, M. C. et al.: Políticas de hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el área metropolitana de Buenos Aires. Buenos Aires: AEU-IIGG / FSOC-UBA. 2007
- Santos, M.: "O território e o saber local: algumas categorias de analise". Cadernos IPPUR/UFRJ, , ano XIII, n 2, Ago-Dez, 15-26,1999
- Trivelli, P: "Comportamiento de los mercados de suelo y mecanismos de intervención urbana". En Seminario Taller Internacional Nuevos paradigmas de la gestión urbano ambiental. Actualización de los instrumentos de gestión en Bahía Blanca. Bahía Blanca, junio., 2000.