

Territorios 46 / Bogotá, 2022, pp. 1-20
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario*

Neoliberal Interventionism in Buenos Aires: Commodification, Private Property and Land for the Real Estate Sector

Intervenção neoliberal em Buenos Aires: comercialização, propriedade privada e terras para o setor imobiliário

Pedro Pérez**

Recibido: 3 de diciembre de 2020

Aprobado: 21 de julio de 2021

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.10027>

Para citar este artículo: Pérez, P. (2021). Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario. *Territorios*, (46), 1-20. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.10027>

Sección temática

* Este texto forma parte del Proyecto Crecimiento urbano y producción de suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires: actores, instrumentos y valorización (2002-2017) CONICET 1811/19-PIP 2017-2019 GI. Agradezco los comentarios de Ma. Cristina Cravino y Melina Ons.

** Doctor en Derecho y Ciencias Sociales. Investigador del Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Orientación Sociología Urbana. Correo electrónico: tperez@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2833-7767>

Palabras clave
*Papel del Estado en
la urbanización;
privatización de suelo
fiscal; reurbanización de
villas.*

Keywords
*State role in
urbanization;
privatization of fiscal
land; redevelopment of
shantytowns.*

Palavras-chave
*Papel do Estado
na urbanização;
privatização fiscal de
terras; reurbanização
de vilas.*

RESUMEN

El suelo es el componente esencial para la producción de la ciudad. En Buenos Aires la oferta de suelo vacante adecuado para desarrollar proyectos inmobiliarios de alta rentabilidad depende, mayormente, de la incorporación al mercado de propiedades fiscales y suelo ocupado irregularmente en las urbanizaciones populares. Para ello interviene el Estado con dos orientaciones fundamentales: mercantilización y propiedad privada. Desde el año 2007 se concreta en dos políticas cuya finalidad es transferir (privatizar) suelo a los operadores inmobiliarios, tanto desde propiedades fiscales como por la incorporación al mercado de suelo ocupado irregularmente por sectores populares. El texto analiza el proceso de reurbanización de la Villa 31-31bis y las políticas de venta de suelo público.

ABSTRACT

The soil is the essential component to produce the city. In Buenos Aires, the supply of vacant land suitable for developing highly profitable real estate projects depends on the incorporation into the market of public properties and irregularly occupied land in popular urbanizations. For this, the State intervenes with two fundamental orientations: commoditization and private property. Since 2007, this has been materialized in two policies whose purpose is to transfer (privatize) land to real estate operators, both from public properties and by incorporation into the market of land irregularly occupied by popular sectors. The text analyses the process of redevelopment of Villa 31-31bis and the policies for the sale of public land.

RESUMO

O solo é o componente essencial para a produção da cidade. Em Buenos Aires, a oferta de terrenos aptos ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de alta rentabilidade depende, em grande parte, da incorporação ao mercado de bens públicos e de terras irregularmente ocupadas em urbanizações populares. Para isso, o Estado intervém com duas orientações fundamentais: a comercialização e a propriedade privada. Desde 2007, está especificado em duas políticas que visam a transferência (privatização) de terras aos operadores imobiliários, tanto a partir de propriedades fiscais, como por incorporação ao mercado de terras irregularmente ocupadas por setores populares. O texto analisa o processo de reurbanização da *Villa 31-31bis* e as políticas de venda de terras públicas.

Introducción

El suelo es el componente esencial para la producción de la ciudad. No es posible construir espacios urbanos sin disponibilidad de suelo. Es el elemento fundamental para la realización de las ganancias inmobiliarias. Suelo como bien de uso y como bien de cambio. Como mercancía supone que quienes lo necesitan deben adquirirlo en el mercado (pagando por él) (Pérez, 2016).

¿Cuál es ese suelo? Como dice Baer: “suelo formal, bien ubicado, con buenos servicios y ambientalmente seguro” (2016, p. 5). A esos criterios agregamos uno más: *buen precio* que permita desde el inicio captura de renta.

El desarrollo urbano es la posibilidad de un incremento permanente de suelo disponible (vacante), introducido desde las áreas rurales o existente en el área urbanizada. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)¹ no podemos pensar en suelo rural ya que es el centro de una extensa área urbanizada, el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). La dinamización del mercado inmobiliario está condicionada por la disponibilidad de suelo dentro de sus límites. Además de la obtención de suelo vacante, resulta importante conseguir lo que podemos llamar suelo *calificado*. Aquel en el que los proyectos inmobiliarios pueden tener una rentabilidad mayor, en donde se están desarrollando o se van a desarrollar proyectos destinados a usuarios de recursos

medios-altos y altos, o bien cercanos a proyectos destinados a incrementar el valor de un área asociada o próxima.

Un dilema ¿verdad? En particular en la CABA que con sus 200 km² no está sobrada de suelo.

La posibilidad de ampliar esa disponibilidad depende en gran medida de tierras aún no incorporadas al mercado: propiedades fiscales y suelo ocupado irregularmente en las urbanizaciones populares (villas).

Para resolver ese y otros dilemas del capital suele estar el Estado que sigue interviniendo. Lo hace para favorecer al capital inmobiliario que, según dicen, beneficia a la ciudad porque crea riqueza. Esa intervención se orienta a facilitar la disponibilidad de suelo para ese sector.

Adelanto una hipótesis con dos aspectos. En primer lugar, la intervención para proveer suelo calificado para el desarrollo inmobiliario en las últimas décadas tiene dos orientaciones: mercantilización y propiedad privada. Y se concreta en dos políticas. Una destinada a transferir (*privatizar*) suelo público a operadores inmobiliarios. Otra, sinuosa y contradictoria, destinada a incorporar al mercado formal el suelo ocupado irregularmente por sectores populares. En segundo lugar, esas orientaciones y políticas forman parte de un proceso más amplio iniciado en 2007, si bien con antecedentes anteriores, que se consolida en 2015. La privatización de suelo fiscal y el tratamiento para las villas definen lo que parece ser una nueva

¹ Con la reforma constitucional de 1994 la ciudad de Buenos Aires, que era gobernada por una Municipalidad dependiente del Poder Ejecutivo Nacional, se transformó en una ciudad autónoma con tres poderes: ejecutivo y legislativo de elección popular y judicial.

² *La nombro indistintamente como Villa 31, Villa 31-31bis y Barrio Padre Carlos Mugica (BPCM).*

³ *Esa superficie corresponde con el polígono indicado en la Ley 6129.*

⁴ *Facundo Di Filippo. Exlegislador CABA, presidente Centro de Estrategias y Acción por la Igualdad (CEAPI). Miembro del Consejo Asesor del Plan Nacional de Suelo Urbano.*

⁵ *Por su localización, la organización de sus habitantes y sus luchas, así como el volumen de su población. Según el censo de 2016 de la Secretaría de Integración Social y Urbana la Villa contaba con 40.087 personas distribuidas en 12.783 hogares, de los cuales casi el 30% son inquilinos (Zapata, 2019).*

⁶ *Las condiciones de pandemia y las medidas de distanciamiento limitan el uso de ese instrumento a relaciones virtuales.*

⁷ *En esta sección me baso fundamentalmente en los siguientes trabajos: Cravino, 2009 y 2018; Cravino et al., 2016; Cuenya, 2006; Pérez, 2009; y Sethtman, 2009.*

estrategia política para la configuración de la CABA con base en la disponibilidad de suelo para el sector inmobiliario y su liberación del uso de los sectores populares.

Apunto a las políticas sobre las villas y a la disposición de suelo fiscal. En algunos casos ambas van juntas, dado que las villas de la CABA, salvo pequeñas excepciones, están asentadas en ese tipo de suelo.

Focalizaré el análisis en la Villa 31-31bis, actualmente Barrio Padre Carlos Mugica (BPCM).² Es un conjunto de 72 has³ que representa el 0,36% de la superficie total de la ciudad (F.⁴ Di Filippo, Comunicación personal, 27 de septiembre de 2020). Es la Villa más antigua y, actualmente, más importante,⁵ cuya localización, como la de la Villa Rodrigo Bueno (hoy Barrio Rodrigo Bueno) cercana a Puerto Madero, la ubica entre las tierras de mayor valor de la ciudad. Desde los años noventa esa Villa ha sido identificada como suelo que debe integrarse en la producción inmobiliaria.

Este texto es parte de un proceso más amplio de trabajo. El objeto analizado ha sido identificado a partir de los resultados de estudios previos predominantemente teóricos sobre las modalidades de producción de la urbanización y, específicamente, de la urbanización popular. En especial de la relación entre formas mercantiles y no mercantiles, sus relaciones y productos (Pérez, 2018, 2016 y 2012). Para su elaboración me he basado en información obtenida de diferentes fuentes. He aprovechado la gran cantidad de excelentes

investigaciones sobre las villas de la ciudad, particularmente la Villa 31-31bis, y sobre los procesos de modificación del estatuto del suelo fiscal en esa área de la ciudad. Han sido muy útiles algunas entrevistas a informantes calificados.⁶ He revisado la legislación pertinente, así como cierta información de la prensa. Por otra parte, el texto se sostiene en la orientación teórica que vengo desarrollando en la última década.

El análisis se refiere fundamentalmente al período de 2007 a 2019 en el que se desarrollan los hechos que estudiamos.

Comenzaré con una breve mirada para atrás.

Antecedentes⁷

Las ocupaciones irregulares de suelo crecieron en la ciudad de Buenos Aires desde los años cincuenta por aumento de la población, exclusión de gran parte de los nuevos habitantes de los procedimientos mercantiles y ausencia o insuficiencia de políticas públicas. Como en otras situaciones de irregularidad, los gobiernos siguieron en general una política doble: represión y/o permisividad.

Esas ocupaciones del suelo ponen en contradicción dos derechos constitucionales: vivienda y propiedad privada. Por lo general esta última prevaleció en las definiciones estatales y, por ello, en la defensa de los procedimientos formales de acceso a la vivienda que comienzan por su transferencia mercantil. Desde un

comienzo se reconoció la hegemonía de la mercantilización para la producción de la vivienda y los otros componentes de la urbanización.

Esa doble orientación política fue abandonada por la dictadura cívico-militar (1976-1983) en favor de la erradicación. Fueron desalojadas por medio de la violencia y el terror más de cien mil personas, destruyéndose unas veinte mil viviendas (Oszlak, 1991). La Villa 31, que en 1976 tenía 24 324 habitantes, cuatro años después solamente habían logrado resistir 756 personas (Sehtman 2009, p. 33) en medio centenar de viviendas (Cravino 2009).⁸ La brutalidad con la que la dictadura enfrentó la situación puso en evidencia que, así como imponía procesos de mercantilización capitalista, impedía la expresión política contraria a esos procesos. La represión violenta estaba disponible para *disciplinar* a la sociedad en esos dos aspectos.

Con la recuperación democrática en 1983 las villas volvieron a poblarse. A inicios de los años noventa la Villa 31 contaba con 5716 habitante, en 1995 eran 7951 y en 2001 12204 (Cravino, 2009). Las políticas se modificaron. Por una parte, importantes cambios institucionales, además de la vigencia de los procedimientos democráticos para el acceso y gestión de los gobiernos, permitió el reconocimiento institucional de la cuestión del hábitat popular. Una nueva situación tensaba las orientaciones de las

políticas para esos territorios, debilitando la legitimidad de las erradicaciones.

En la década de 1990 fueron muchas y contradictorias las políticas gubernamentales, aunque orientadas fundamentalmente hacia el apoyo de la acumulación de capital en la ciudad. Políticas desarrolladas por los gobiernos local y federal: privatización (y extranjerización) de los servicios urbanos (Pírez, 2009 y 2012), transferencia del suelo fiscal para el sector inmobiliario por venta o concesión (Clichevsky 2012:61). A inicio de esos años el Gobierno Federal motivado por la necesidad de recursos asociada al plan económico en marcha, puso en venta numerosos inmuebles. Dos proyectos impulsaban esas acciones: el Proyecto Retiro y el Plan Arraigo (Cuenya 2006). Ninguno de esos proyectos se llevó a cabo en la Villa 31. El segundo no se aplicó y el primero no llegó a ejecutarse.

En esa misma década se produjeron importantes reformas institucionales. En 1994 la reforma de la Constitución Nacional dispuso la autonomía de la ciudad de Buenos Aires, con un régimen análogo a las provincias. Otorgó carácter constitucional a los tratados internacionales firmados por el país que reconocían derechos civiles, particularmente los relativos al hábitat. Aplicando esas transformaciones, en 1996 la ciudad dictó una Constitución que reconoce “el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado”, indicando que deberá resolverse progresivamente el

⁸ *Si bien la erradicación de las villas se debía formalmente a que sus habitantes, como dijo el Intendente militar, lesionaban “los legítimos derechos de dominio que ejerce la Municipalidad sobre sus predios” (Sehtman, 2009, p. 32) (la santa propiedad privada); la Villa 31, además, estaba calificada por ser “a la vez un espacio de pobreza a ser desplazado y un espacio de politicidad a ser eliminado” (Sehtman, 2009, p. 31).*

⁹ *La Ley 148 promueve la intervención estatal para atender tres problemas de las villas: carencia de infraestructura, irregularidad en la posesión de terrenos o viviendas y condiciones de deterioro o precariedad en las viviendas.*

¹⁰ *En 2015 Horacio Rodríguez Larreta, que había sido jefe de Gabinete de Macri, ganó las elecciones para jefe de Gobierno.*

déficit habitacional, de infraestructura y servicios, así como promover la integración urbanística y social con criterio de radicación definitiva. Con esas bases la Legislatura de la ciudad sancionó la Ley 148⁹ en 1998. En 1996 la ciudad eligió a su jefe de Gobierno.

En ese contexto, los habitantes de las villas y sus organizaciones volvieron a constituirse en activos actores de demandas. No solamente se dirigieron a las autoridades gubernamentales, sino también ante el Poder Judicial local. Reclamaban el cumplimiento de las normas que garantizan sus derechos, recibiendo muchas veces decisiones favorables.

Luego de la grave crisis de 2001-2002 (Pérez, 2002) se produjo un fuerte crecimiento de la actividad inmobiliaria, que impulsó el desarrollo de las áreas de mejor calidad urbana, en general en el norte de la ciudad. Aumentó la densidad por la mayor altura en la construcción de viviendas de muy alto estándar (Del Río *et al.*, 2014).

En esos años fue evidente que la radicación de los habitantes de las villas requería de más tierras y que no se asignaron recursos para ello. Es interesante percibir que no se consideraba que las múltiples propiedades inmobiliarias del Estado, no esenciales para su funcionamiento, podían ocuparse para viviendas sociales. En consecuencia, se puso menos énfasis en la regularización dominial y más en los componentes físicos de la urbanización.

Por ello se observa una tendencia a la diferenciación entre el discurso y los objetivos de los programas, por una parte, y las acciones efectivamente realizadas, por la otra (Cravino, 2009). Se debilitan las orientaciones consolidadas anteriormente que llevaron a la sanción de la Ley 148, especialmente las relativas a la seguridad de la tenencia por regularización dominial.

En el año 2007 fue elegido jefe de Gobierno de la CABA Mauricio Macri quien durante la campaña electoral manifestó su voluntad de erradicar la Villa 31 (“No voy a permitir...”, 2007). Pero ya era tarde para lograr ese resultado, por lo menos de manera directa. Una vez en el cargo intentó detener el crecimiento de la Villa prohibiendo el ingreso de materiales de construcción, pero no pudo detener la realidad.

Ese gobierno inició un fuerte proceso de privatización de suelo fiscal, que luego de 2015, siendo ya Macri presidente, se amplió transfiriendo tierras federales al Gobierno de la ciudad, que seguía gobernada por el mismo partido.¹⁰

En esos años, de acuerdo con mi hipótesis, comenzó un proceso que decantó las orientaciones hacia el predominio de la mercantilización y la propiedad privada individual. Eso se concretó en acciones complejas y, a veces, contradictorias y, se consolidó a partir de 2015 con el acceso del mismo partido político al ejecutivo federal y al de la ciudad.

El llamado de la tierra: suelo para el desarrollo inmobiliario

Expongo, brevemente, las dos políticas que definen la estrategia del GCABA desde esos años: privatización de suelo y acercamiento de la tierra de las villas hacia el mercado formal y la propiedad privada. Es decir, promover la mercantilización del suelo que estaba fuera del mercado de manera que los operadores inmobiliarios tuvieran acceso a él.

La venta de suelo fiscal

Si bien la venta de suelo fiscal no era desconocida en Buenos Aires, y en los años noventa había sido considerada un instrumento fiscal (Clichevsky, 2012), a partir de 2007 y, particularmente, entre 2015 y 2019, tuvo un desarrollo muy especial.

Con Macri en la presidencia y Rodríguez Larreta como jefe de Gobierno de la ciudad, la transferencia (privatización) del suelo fiscal adquiere una especial importancia. A la disposición de tierras de propiedad del Gobierno Local, se agrega suelo del Gobierno Federal, coordinándose las acciones ejecutivas y legislativas. Confluyen de esa manera dos políticas orientadas por la privatización de suelo, la federal¹¹ y la local. Esta vez el objetivo principal fue introducir ese suelo en el mercado posibilitando su acceso por los operadores inmobiliarios. Igualmente, con lo recaudado se atendería a la construcción de infraestructuras que

permitirían y valorizarían las grandes obras que el sector inmobiliario estaba programando.

En el período indicado se pusieron en venta 119 inmuebles de propiedad fiscal (departamentos, oficinas, lotes con o sin zonificación previa, enormes parcelas), que suponen 140 hectáreas y que representan el 0,7% de la superficie de la ciudad. Para tener una idea de la significación de esa superficie, el informe de Barroetaveña calcula que, con una ocupación media del 40% y una constructividad de tres veces la superficie del terreno, se podrían edificar 35948 viviendas de 50m². Considerando que el tamaño medio de las familias en la Villas era en 2019 de 4,5 integrantes, se hubiera dado vivienda a 161766 personas (Barroetaveña, 2020, p. 7).

Hasta octubre de 2019,¹² momento en que se suspendieron las ventas, se subastaron 42 de los 119 inmuebles, el 35% del total. Esos 42 supusieron la habilitación de unos 1,39 millones de metros cuadrados, con los que se recaudaron 752 millones de dólares.¹³ Los lotes adjudicados se localizan, en su gran mayoría, en lo que en otro lugar he llamado el “corredor de modernidad y riqueza”.¹⁴ Poco más de la mitad (708279, el 50.8%) se trató de inmuebles ubicados en el Barrio de Retiro (F. D’Alessio, Comunicación personal, 8 de octubre de 2020).¹⁵

Esas transferencias se sumaron a la tendencia del desarrollo inmobiliario que transformaba el territorio de la ciudad en tres dimensiones: modernización,

¹¹ *El GF no solo privatizó suelo fiscal en la CABA, sino también fuera de ella.*

¹² *En ese mes se realizaron las elecciones primarias que anunciaron la futura derrota electoral del gobierno y la elección como presidente de Alberto Fernández.*

¹³ *El Gobierno Federal, por su lado, en esas mismas fechas autorizó la venta de 148 inmuebles, 70 de ellos en la Ciudad de Buenos Aires.*

¹⁴ *Corredor que desde el sur de la ciudad se prolonga, uniendo Puerto Madero y los barrios del norte de la ciudad y pasando por los municipios del norte del Conurbano (Pérez, 2004).*

¹⁵ *Según informe de investigación no publicado. Proyecto a cargo de A. Gallero y F. D’Alessio, CONICET/IDAES-UNSAM.*

verticalización y densificación del área central; consolidación del área central expandida, con Puerto Madero como eje; y mixtura residencial —laboral en barrios tradicionales (Vecslir y Ciccolella, 2011). El Estado, tanto en su escala local como federal, contribuye aportando tierras que facilitan y consolidan la tendencia y realiza importantes obras de infraestructura en esas áreas que suman apoyos. Entre las tierras del GF se encuentran lotes que están dentro del polígono definido legalmente para la Villa 31. Por lo demás, el impacto de esa privatización de suelo es particularmente fuerte en el área de Retiro, justamente donde se encuentra el BPCM.

Al parecer el GCBA ofreció simultáneamente tal cantidad de suelo que, de alguna manera, saturó un mercado reducido, fundamentalmente, por el valor de base para la venta de esas tierras (entre ocho y diez millones de dólares) y, particularmente, en momentos de recesión del sector (F. D'Alessio, Comunicación personal, 8 de octubre de 2020).

Esas operaciones se caracterizaron por su concentración: grandes empresas o grupos especializados en el desarrollo inmobiliario y/o de la construcción adquirieron el 42,5% de los lotes y pagaron el 56% del total de lo recaudado. Más aún, tres empresas adquirieron el 30% de los lotes, el 44% de los metros construibles, pagando el 54% de lo cobrado por el Estado (F. D'Alessio, Comunicación personal, 8 de octubre de 2020).

El cambio en el Gobierno Federal a fines de 2019 implicó la interrupción de esas acciones. Sin embargo, el GCBA, que continúa con la misma orientación partidaria, profundizó la colaboración con el desarrollo inmobiliario. Por medio de convenios urbanísticos con los adquirentes de dos lotes subastados en 2017 autorizó la ampliación de su capacidad constructiva. En un caso incrementó en 62% la cantidad de metros a construir y en el otro aumentó la altura de la edificación de 20,5 metros a 140. El GCABA recibió como contraprestación poco más de 3,5 millones de dólares (Ferrari, 2020).

La transformación de las villas hacia su incorporación en el mercado

La pretensión de desocupar las tierras de los asentamientos populares en la CABA, para incorporarlas directamente al mercado inmobiliario, se fue volviendo cada vez más difícil. De allí que podemos suponer que el GCABA, sin olvidar ese objetivo, eligió un camino sinuoso y, además, confuso. Veamos de qué se trata.

Aspectos institucionales

a. El reconocimiento de la inviabilidad política de la erradicación: La Ley 3343 de 2009

El jefe de Gobierno elegido en 2007, que había declarado su voluntad de erradicar a la Villa 31, intentó prohibir en su primer año el ingreso de materiales de

construcción. En ese año se produjeron numerosas protestas sociales y se conformó la Mesa por la Urbanización y la Radicación de la Villa 31-31bis. Se iniciaron causas judiciales contra el gobierno de la ciudad, fundamentalmente, por la provisión de servicios (Cravino, 2009).

Hasta diciembre de 2009 no se encuentra ninguna acción importante. En ese mes la Legislatura sancionó la Ley 3343 destinada exclusivamente para la Villa 31¹⁶ que, en su primer artículo dispone “la urbanización del polígono correspondiente a las villas 31 y 31 bis [...] con criterios de radicación definitiva”.

Esa tierra se destinaría “a viviendas, desarrollo productivo y equipamiento comunitario, utilizando como referencia los parámetros urbanos, sociales y culturales del anteproyecto ‘Barrio 31 Retiro’”¹⁷ (Ley 3343 de 2009, art. 2). Para ello, “el Gobierno de la Ciudad garantizará [...] la adjudicación prioritaria de las unidades de vivienda a los actuales habitantes [...] que correspondan, de acuerdo al censo poblacional” obligado por la Ley. Complementariamente:

La implementación de este proyecto no implicará desalojo forzoso alguno, y para aquellos actuales habitantes [...] cuyas viviendas necesiten ser relocalizadas se garantizará, en acuerdo con los mismos, una solución habitacional de similares características dentro del polígono establecido en el artículo 1º de la presente Ley. (Ley 3343 de 2009, art. 9)

Para ejecutar el proyecto, la Ley crea la “Mesa de Gestión y Planeamiento Multidisciplinaria y Participativa” que debía garantizar la plena participación de la población de la villa (art. 5).

Sin embargo, pese a (o particularmente por) tantas definiciones importantes, la Ley no se implementó. Sin embargo, había sido aprobada por todos los partidos integrantes de la Legislatura (M. Ons,¹⁸ Comunicación personal, 9 de octubre de 2020). De todos modos, representó un cambio en el discurso, modificando la *definición* del problema y de su solución: regularización (dominial y urbanística) *con radicación*.

b. La Ley 6129 de 2018 o el inicio de la “urbanización social” a la porteña.

Como ya mencioné, en diciembre de 2015 fue elegido jefe de Gobierno de la ciudad, Horacio Rodríguez Larreta. En diciembre de 2018, a un año del vencimiento de su primer período, se sancionó la Ley 6129 que, reconociendo la relevancia de las luchas por la radicación y la integración de la Villa, cambió la orientación de los once años anteriores. Esa ley define lo que Cravino (2018) llama un *modelo porteño de urbanismo social*:¹⁹ una apropiación neoliberal de las propuestas iniciales de Hábitat Vancouver de 1976,²⁰ pasando por su aplicación en Medellín como urbanización social, y comenzadas a aplicarse en la CABA desde 2016 (2018, p. 76).

¹⁶ *La importancia dada a esta urbanización popular se confirma al crearse una institución para gestionar los procesos de reurbanización de esta Villa: la Subsecretaría de Integración Social y Urbana (SSISU) y la aplicación de financiamiento recibido del Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo.*

¹⁷ *Elaborado por la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires en un proceso participativo.*

¹⁸ *Melina Ons es becaria doctoral CONICET, Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe-UBA.*

¹⁹ *Los elementos centrales de ese urbanismo social, según la autora, son: la valorización del entorno de los barrios, que beneficia al marketing urbano de las ciudades y otorga a los gobiernos neoliberales un tono “progresista”, mientras se devalúan los elementos que, efectivamente, mejorarían la calidad de vida de los habitantes (Cravino, 2018, p. 74).*

²⁰ *Recordemos que rechazaba la erradicación y valoraba la autogestión popular de los asentamientos, proponiendo que las políticas estatales la apoyasen.*

²¹ *Por primera vez se reconoce institucionalmente tal nombre.*

²² *El BPCM es atravesado por la Autopista Presidente Illia, que conecta el centro de la CABA con los municipios del norte del AMBA. La ciudad comenzó a desarrollar un proyecto para modificar su traza lo que dio lugar a la necesidad de esos movimientos de residentes.*

El objeto de la Ley es:

la re-urbanización del Barrio ‘Padre Carlos Mugica’,²¹ su integración con el resto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la radicación definitiva de sus habitantes en un hábitat adecuado, en el marco de las disposiciones de la Ley 3343. (Ley 6129 de 2018, art. 1)

Se introduce una aplicación neoliberal de una política pensada con otra orientación. En primer lugar, porque las intervenciones que se proponen no son universales. Por el contrario, se elegirán cuatro villas caracterizadas por su relevancia inmobiliaria y por la trayectoria de las organizaciones locales: 21, 31-31bis, Rodrigo Bueno y Fraga, en las que se proyectan acciones *focalizadas* de reurbanización. Para todas ellas se dictaron leyes particulares (M. Ons, Comunicación personal, 9 de octubre de 2020). En segundo término, porque los aspectos político-institucional y comunicacional tienen una gran importancia buscando efectos legitimadores. De allí que, antes aún de su inicio, ya son parte del marketing urbano. Pero, sobre todo, porque tienden a fortalecer dos valores: mercantilización y propiedad privada individual.

Las intervenciones en el BPCM

Analicemos la ley. Vimos su objeto: reurbanización, integración, radicación

definitiva. Los contenidos, como indica la misma, siguen a la no aplicada Ley 3343.

La orientación por la mercantilización de la reurbanización

La promoción de la mercantilización se percibe en dos situaciones. Por una parte, la regulación de la transferencia de propiedad privada individual a los residentes en la Villa (previo pago de un precio no predeterminado) y, por la otra, la venta de suelo a compradores ajenos a la misma.

La transferencia en propiedad se inició con las familias que deben ser trasladadas para desocupar tierras necesarias para la construcción de la autopista Presidente Illia²² y/o la apertura de calles. Quienes habitan en sus viviendas fuera de ese sector, todavía no conocen en qué condiciones se hará la regularización dominial.

Inicialmente el acceso al suelo-vivienda resulta de un proceso institucional mercantil, por el que se obtiene un título de propiedad privada individual, con las seguridades y los costos económicos que implica. Las propiedades, destinadas a *vivienda única y definitiva*, contemplando el comercio familiar, se venden a los “beneficiarios” mediante hipotecas en favor del GCABA con el pago de 360 cuotas fijas mensuales, con una tasa de interés del 4%. Las cuotas mensuales dependerán de los ingresos familiares: no superarán el 20% de los ingresos totales de los beneficiarios si exceden a la Canasta Básica Total (CBT);

el 12% si están entre 1,2 Canasta Básica Alimentaria (CBA) y la CBT. Si los ingresos totales estuvieran por debajo de 1,2 CBA las cuotas se suspenden hasta la siguiente declaración jurada anual. Estarán exentos del pago quienes tengan ingresos por debajo del 1,2 de la CBA, tengan 60 años o más para mujeres, o 65 años o más en varones, perciban una Pensión no Contributiva por Invalidez, tengan un Retiro por Invalidez, perciban una jubilación o pensión anticipada por actividades especiales o por trabajo riesgo o insalubre (Ley 6192 de 2018, arts. 61 y ss.).

El derecho a la ciudad, o a la radicación, sigue de alguna manera subordinado a la *solvencia* de los *beneficiarios*, más allá de que se la facilite. Se cierra así el proceso de mercantilización en la configuración de una propiedad privada individual comprada regularmente. La condición estructural de insolvencia de parte importante de la población urbana²³ y la falta de políticas que posibiliten su acceso a vivienda y urbanización, que fueron en gran medida el origen de las ocupaciones de suelo y la autoconstrucción de las viviendas, intentan ser superadas con el acceso a créditos hipotecarios de largo plazo con amortizaciones relativas a los ingresos familiares e intereses subsidiados.

Es interesante revisar el modelo de escritura traslativa del dominio que inicialmente propuso la Subsecretaría de Integración Social y Urbana (SSISU). Esa versión muestra la *orientación con la cual se comenzó a gestionar la reurbanización*

del BPCM, y que fuera modificada por el rechazo generado, en un proceso definido como participativo.

El GCBA distribuyó inicialmente un folleto a color con el nombre de *Escritura de tu nueva casa. Versión comentada*. Entre las condiciones del contrato de compraventa indica que el GCABA vende el inmueble transmitiendo “todos los derechos inherentes a la posesión y al dominio” y el comprador la acepta. El comprador asume una deuda que se garantiza con una hipoteca que deberá pagar en 360 cuotas con un interés del 4% anual. El incumplimiento de cuatro cuotas consecutivas hará incurrir en mora automática sin interpelación, posibilitando el remate de la vivienda, que no necesariamente sería reasignada a vivienda social. El GCABA podrá hacer cesión del crédito con autorización del deudor. Agregando, que la parte deudora “se compromete al otorgamiento de Letras Hipotecarias en los términos de la Ley 24441 si la parte acreedora así lo requiere” (Secretaría de Integración Social y Urbana, s. f.).

El GCABA quedaba autorizado para el uso de un instrumento de financiación que le permitiría ceder el crédito en favor de un agente financiero privado. Este asumiría el derecho de ejecutar la deuda por incumplimiento, con un procedimiento abreviado que posibilita el remate extrajudicial (Ley 24441 de 1994). Tales letras podrían transmitirse nominalmente sin comunicarlo al deudor, por lo que el titular de la hipoteca podría encontrarse con

²³ *Estructural pues resulta de las condiciones de distribución del excedente que, dados los procesos de explotación y sus efectos en la distribución primaria y la ausencia o debilidad de la distribución secundaria por el Estado, dan lugar a cantidad de familias que no cuentan con el dinero necesario para adquirir mercantilmente los bienes para la inserción adecuada en la urbanización (Pérez, 2018).*

²⁴ Felipe Mesel es abogado, investigador de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ).

²⁵ De hecho, el GCABA considera que el censo realizado en 2007 es el criterio para identificar la residencia (F. Mesel, Comunicación personal, 24 de septiembre de 2020).

que su acreedor ya no es el GCABA, sino un agente, que no titubearía en rematar la vivienda en caso de incumplimiento (F. Mesel,²⁴ Comunicación personal, 24 de septiembre de 2020). Frente a ese acreedor anónimo no valdrían protestas individuales ni colectivas. Los votos ni la solidaridad son lo suyo. Solamente la ganancia. Nada de lo que de alguna manera condicionaría al GCABA en una relación de vivienda social.

El Consejo de Gestión Participativa del BPCM propuso modificaciones que dejan fuera lo relativo a la Letras Hipotecarias, de acuerdo con el criterio utilizado por el Institución de Vivienda de la Ciudad (IVC) (F. Mesel, Comunicación personal, 9 de octubre de 2020). Sin embargo, se mantiene la posibilidad que el GCABA transfiera la deuda con autorización del deudor. Las escrituras de las primeras relocalizaciones se firmaron en 2020 con esas modificaciones (M. Ons, Comunicación personal, 9 de agosto de 2021).

El suelo regularizado puede además introducirse al mercado por varios procedimientos. Por un lado, quienes se benefician de la regularización podrán *disponer* de la propiedad cuando hayan cancelado totalmente la hipoteca. El comprador debe ser un vecino del barrio, entendiendo por tal a quien tiene una residencia de más de dos años.²⁵ Si el comprador no cumple con esa condición, deberá pagar tres veces el valor de la primera hipoteca. Durante los primeros cinco años el GCABA podrá hacer uso del pacto de preferencia

a su favor. La limitación o debilidad de las condiciones para la venta del suelo introduce una vía para que esos terrenos puedan pasar al sector inmobiliario a mediano plazo.

En segundo lugar, existen en la Villa propiedades transferidas al GCABA por el GF y que no se transfieren como parte de la reurbanización y locales comerciales en la planta baja de viviendas sociales que el GCABA puede vender. Esto comenzó a ejecutarse con la aprobación por la Legislatura de la venta de seis predios de la Villa 31, pese a que no pasó por los mecanismos participativos con los vecinos (“De espalda a los vecinos...”, 2019). Esas irregularidades llevaron a la suspensión de las ventas por la Justicia en 2019 (“Revés para Larreta...”, 2021). En este caso, el GCABA argumentaba que era necesario autorizar las ventas para poder entregar títulos de propiedad a los beneficiarios de la Villa. Algo evidente en un proceso de privatización (F. D’Alessio, Comunicación personal, 8 de octubre de 2020).

Por último, de acuerdo con el artículo 51 de la Ley 6129, el GCABA “podrá acceder a la capacidad constructiva remanente, de conformidad a la normativa urbanística vigente al momento”. La ausencia de normas al respecto no permite evaluar esta medida. Pero es probable que ese plus no utilizado del derecho de construcción pueda ser introducido en el mercado y aplicado en lugares diversos de la ciudad.

Recordemos que todo esto se refiere a suelo fiscal. El procedimiento es,

entonces, privatización de suelo: el organismo estatal transfiere esa propiedad a un actor privado. Más allá de las pequeñas limitaciones existentes, esa tierra puede ser incorporada al mercado formal. Es decir, privatización como un paso a la mercantilización de suelo fiscal no mercantil. Detrás de lo anterior es posible percibir dos situaciones: la convicción de que el mercado es el mejor asignador de recursos urbanos y el paradigma estructurante de la cultura legal argentina, fuertemente privatista, que el Estado no posee otros recursos que el dominio perfecto para llevar a cabo una regularización de la posesión (F. Mesel, Comunicación personal, 24 de septiembre de 2020).

En ese acercamiento a las condiciones del mercado formal del suelo, la Ley 6129 anuncia un proceso de diferenciación territorial al indicar zonas distintas por sus densidades, usos y superficies y, consecuentemente, diferentes costos económicos iniciales, proyectando una cierta segregación socio-territorial en el barrio.

Propiedad privada o seguridad de la tenencia

No es difícil suponer que un número tal vez importante de participantes en la reurbanización del BPCM, y por ello deudores hipotecarios, podrá incumplir cuatro veces consecutivas con sus pagos. El riesgo de perder sus viviendas, pese a lo que indica la ley 3343, parece existir. En ese caso la vivienda se remataría y

pasaría a quien presente la mejor oferta a la subasta. Sea o no residente de la Villa. El trato se convierte en una relación mercantil normal.

Es posible pensar, por lo tanto, que el mencionado procedimiento podría no garantizar la continuidad de la tenencia de los habitantes del BPCM. Paradójicamente podría colocarlos en una situación de riesgo quizás mayor del que ahora tienen como ocupantes irregulares. Actualmente, el riesgo de ser desalojado de una vivienda en una villa consolidada es realmente ínfimo, como se ve en la modificación de las tendencias sociales y políticas frente a esos asentamientos. Por el contrario, puede pensarse que el incumplimiento de los compromisos económicos de la regularización podría acarrear ese resultado. Tal vez por eso, en una encuesta de 2019, casi el 41 por ciento de los pobladores tenía miedo de perder su casa durante el proceso de urbanización (Giambartolomei, 2019).

Los ocupantes ya no serían desalojados por procesos institucionales y coercitivos, por el contrario, se los *empujaría* hacia la circulación en el mercado formal.

La tensión se ejerce hacia el fortalecimiento de los procesos mercantiles y la propiedad privada.

Completando lo anterior, existe un conjunto de proyectos y obras que valorizan el entorno del BPCM, haciendo más atractivas mercantilmente sus tierras. Si bien el Proyecto Retiro no tuvo suerte, su fantasma sigue allí. El área es objeto

²⁶ El 9/10/20 la Legislatura de la ciudad dio la primera aprobación a la venta de ese suelo de la Costanera Norte.

²⁷ La edición latinoamericana del World Economic Forum, realizada en Buenos Aires en abril de 2017, incluyó la Villa 31 como visita para los extranjeros (Wende, 2017).

de varias transformaciones: Proyectos urbanos de “alta gama” como el Distrito Quartier Puerto Retiro o Catalinas II, la “puesta en valor” de Costa Salguero;²⁶ obras públicas importantes como el Paseo del Bajo (Autopista Ribereña), Nueva Autopista Illia; así como importantes emprendimientos inmobiliarios (CEyS 2018, p. 21) dentro del barrio como la localización del Ministerio de Educación de la ciudad y la futura sede del BID. Además, en su límite se encuentran ya un McDonald’s y una sucursal del Banco Santander Río, anunciándose otros bancos.

Como resultado, el BPCM se convertiría en parte de un área de valoración inmobiliaria y financiera, hacia donde se espera que se muevan actividades económicas y residentes de gran capacidad de consumo. El BPCM no solamente queda rodeado, sino que recibe “cabezas de puente” de una nueva y diferente urbanización y sociabilidad urbana. Más aún, el GCBA hace “marketing urbano” mostrando a nivel internacional la reurbanización del Barrio.²⁷ La población *villera* difícilmente se reconocerá en ese medio, podemos decir neutralizado, en el que debería continuar viviendo.

Es evidente una incógnita: ¿qué posibilidad tendrán los beneficiarios de mantenerse como propietarios en el BPCM? ¿Podrán afrontar los costos asociados al proceso de adquisición y los relativos a la propiedad (impuesto territorial y tasas de servicios locales, tarifas de servicios de

red, etc.) tanto económicos como sociales y culturales?

Notas finales

El suelo para el sector inmobiliario a costa del suelo para los sectores populares

La perspectiva *vulgar* sobre el tema afirma que el Estado se ha hecho a un lado dejando al mercado buena parte de sus tareas. Esa mirada ha sido contestada con la evidencia de que el Estado no ha disminuido su presencia, sino que la ha modificado. Tendencialmente sostiene la consolidación de las orientaciones neoliberales, fundamentalmente por medio de la transformación institucional y regulatoria.

Según la hipótesis que articula este texto, dos son los contenidos fundamentales de esa orientación: la expansión de la mercantilización de las relaciones económicas y el fortalecimiento de la propiedad privada individual.

En la CABA, entre mediados de los años 2000 y fines de la década de 2010, encontramos una concreción de esa orientación vinculada con la acumulación en el sector inmobiliario y financiero. Esto se materializa, como apunta la hipótesis, en dos políticas que coadyuvan a ese objetivo. La disponibilidad de suelo para el desarrollo inmobiliario por la privatización de propiedades fiscales y por la reurbanización del BPCM consolidando

mercantilmente situaciones de propiedad privada individual.

La significación del primer componente, la disponibilidad de suelo con la privatización de tierras fiscales es evidente. No es así en el segundo de esos componentes. La reurbanización de la Villa 31-31bis parece en principio la postulación de una contradicción, dado que propone una operación mercantil para población *insolvente* que está en ese asentamiento, justamente, por no poder acceder mercantilmente a la vivienda.

Esa contradicción parece resolverse si se tiene en cuenta la hipótesis del trabajo que supone que las nuevas propiedades cambiarán de manos y de sector socioeconómico, a partir de su integración, formal al principio, al mercado inmobiliario. La integración formal (legalización de la propiedad en una escritura con hipoteca) permitirá el cambio de la propiedad y, por ello, de la significación del suelo en el contexto inmobiliario de la ciudad.

La permanencia de quienes firman esas escrituras no solamente se verá problematizada por la mercantilización del suelo y la vivienda, también impactará la esperable sustitución de las actividades mercantiles simples de abastecimiento, que deberán competir con actividades capitalistas en los locales de planta baja introducidos al mercado por el GCABA.

Se afectará, además de las condiciones de reproducción económica, a los lazos de solidaridad basados en la identidad que

surge de la convivencia en situaciones comunes de precariedad.

Las condiciones de la transferencia del suelo en el BPCM permiten suponer que, una importante cantidad de inmuebles terminará ingresando al mercado formal, sin tener que enfrentar los conflictos propios de la erradicación. Aportarán suelo localizado en una de las áreas de mayor rentabilidad. En lo que según el sentido común será una normalización de esas situaciones.

Disponibilidad del suelo fiscal para los actores inmobiliarios

En los casos de privatización del suelo fiscal aparecen ciertas condiciones que permiten suponer que las transferencias favorecieron a los adquirentes con precios muy convenientes. Al analizar las subastas, vimos que la cantidad de ofertas saturaba el mercado, particularmente en momentos de retracción económica del sector. Esto fue particularmente cierto en el área de Retiro, que concentraba más de la mitad de la superficie a subastar, y donde se localiza, como vimos, el BPCM (F. D'Alessio, Comunicación personal, 8 de octubre de 2020).

En las 42 subastas ejecutadas el *precio pagado* superó en 11% al *precio base*; en el 56% de los casos se pagó el precio base o con una diferencia que no superó el 2%; el 22% de las subastas fue con una diferencia entre 10 y 20% y solamente en

²⁸ *La Oficina Anticorrupción Federal indica que las subastas permitieron que se vendieran tierras por debajo del valor indicado por el Tribunal de Tasación, con pérdida para el Fisco de más de 74 millones de dólares. Esas ventas favorecieron a empresarios con estrechas relaciones con los principales funcionarios del gobierno. Todo ello ha pasado a la justicia (Kollmann, 2020).*

un 20% se superaron esos incrementos. Lo anterior permite pensar en falta de competencia y, por ello, limitación de los precios pagados y de los consiguientes ingresos estatales, con obvio beneficio para los compradores. En esa actitud, las subastas de los últimos meses de 2019, luego que el Gobierno Federal perdiera las elecciones primarias, la ausencia de postulantes fue enfrentada con una rebaja del precio base de entre 15 y 60%. (F. D'Alessio, Comunicación personal, 8 de octubre de 2020). A mediados de septiembre de 2020 se conoció que buena parte de los terrenos subastados se habían vendido a precios inferiores a la tasación oficial.²⁸ Es evidente, por lo tanto, que la privatización de suelo favoreció ampliamente los negocios inmobiliarios, en especial los operadores más importantes.

La vinculación de las dos políticas se reconoce al recordar que el importante crecimiento inmobiliario en la primera mitad de la década de los años 2000 orientó la tierra privada disponible en la ciudad a la producción de vivienda de alta gama. A esa tierra se sumaron las privatizaciones de suelo fiscal. Al mismo tiempo, los programas estatales de vivienda social enfrentaron grandes dificultades para obtener suelo adecuado (precio y localización), debiendo muchas veces ubicar las viviendas en lugares inapropiados. Esto, además de dificultar la producción de viviendas sociales, incrementó los costos de acceso y de residencia, con la consecuente

disminución de la cantidad de familias solventes.

En suma, el suelo se mercantiliza para ser apropiado regularmente. Se consolida la propiedad privada y se facilita el desarrollo de procesos inmobiliarios privados concentrados. Disminuye la cantidad de suelo urbano usado por sectores populares insolventes y se dificulta su acceso a suelo fiscal vacante. Tal vez se busca que la ciudad de Buenos Aires, como decía un Intendente de la dictadura, sea para “quien la merezca” (léase la pueda pagar) (Oszlak, 1991).

En perspectiva, lo expuesto es una versión de la lucha social por el suelo. Lucha que se da en varios frentes y que, de alguna manera, el Estado tiende a definir.

La intervención estatal que observamos *privatiza* suelo en favor de agentes capitalistas inmobiliarios. Es decir que, al mismo tiempo, promueve la *mercantilización* de una tierra que estaba fuera de las relaciones de mercado y, por ello, fuera de los procesos de obtención de rentabilidad. Ese suelo se transforma en bien de cambio, en una mercancía. Mercancía ficticia tal como mostró Polanyi (2011, pp. 122 y ss).

Al mismo tiempo esa intervención, además de alimentar al mercado, reorienta el suelo hacia la propiedad privada individual. Se cierra así un proceso: queda garantizada la permanencia del suelo dentro de las relaciones de mercado. Amenazada únicamente por la aplicación excepcional de la expropiación.

Para terminar una reflexión y una apertura. Las intervenciones estatales no son el resultado de la aceptación de teorías, valores o normas, sino que responden a procesos sociales concretos que deben ser identificados. Procesos desarrollados por actores sociales impulsados por necesidades o intereses económicos y poder. Mirando de manera adecuada es posible identificar un sistema de relaciones sociales, que opera como mediación desde las posiciones más o menos globales (como son las formulaciones hegemónicas) hacia los resultados en transformaciones sociales y territoriales, pasando por los lugares de toma de decisiones gubernamentales. Se trata de una trama social que debe ser investigada. Para ello habrá que identificar los actores que participan, sus intereses, necesidades, sus diferentes capacidades y recursos, especialmente su poder, y las estrategias que formulan y llevan (o intentan llevar) a cabo. Sus organizaciones, las instituciones que crean y los representan y, particularmente, las asociaciones (coaliciones) frente a, o junto con, los ocupantes de los lugares gubernamentales de toma de decisiones. Identificando así los *arreglos* sociales que están por detrás de las decisiones gubernamentales en la mercantilización del suelo (como de los servicios urbanos). En el caso analizado, conocer la privatización de suelo y la reurbanización de villas, como componentes de una tensión para proveer suelo calificado al sector inmobiliario. El análisis muestra la participación de algunos

actores económicos, particularmente de grandes operadores inmobiliarios, que se benefician con esa disponibilidad-privatización que les permite producir y vender bienes inmobiliarios de alta gama con fuertes ganancias. Falta conocer la participación en la gestación de las políticas de esos y/u otros actores económicos, así como de los actores sociales que podrían ser perjudicados, particularmente en el caso analizado, los habitantes del BPCM.

Existen algunas miradas útiles para esto: enfoques derivados de la mencionada teoría de la “máquina del crecimiento urbano” (Logan & Molotch, 2007) o las teorías del “régimen urbano” (Stone, 1989) y sus adecuaciones a la realidad de las ciudades latinoamericanas, que pueden permitir identificar coaliciones operantes que, en algunos casos, se formalizan con acuerdos público-privados. Desde allí, será posible reflexionar con base en interpretaciones sobre la gobernanza urbana (Bassols y Mendoza 2011).

Referencias

- Baer, L. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE*, 42(126), 5-25. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Barroetaveña, M. (2020). *Política de suelo de las gestiones PRO en la Ciudad de Buenos Aires: enajenación de dominio*

- público y negocios inmobiliarios*. Equipo de política urbana Buenos Aires.
- Bassols, M., & Mendoza, C. (Coords.). (2011). *Gobernanza. Teoría y prácticas colectivas*. ANTHROPOS-UAM.
- CEYS. (2018). *Integración urbanística y social de villas en "agenda". Un abordaje a su intervención*. Consejo Económico y Social de la CABA.
- Clichevsky, N. (2012). Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires metropolitano: apuntes para la reflexión. *Revista Iberoamericana de Urbanismo (RIURB)*, (8), 59-72. https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13034/08_04_Clichevsky.pdf
- Cravino, M. C. (2009). *Entre el arraigo y el desalojo. La Villa 31 de Retiro. Derecho a la ciudad, capital inmobiliario y gestión urbana*. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Cravino, M. C. (2018). Urbanismo social en los procesos de urbanización de villas en la Ciudad de Buenos Aires (2015-2018): Deconstruyendo los discursos y prácticas. *Voces del Fénix*, (71), 73-80.
- Cravino, M. C.; Pilo, S., & Vitale, P. (2016). Villa 31 y 31 bis: La lucha por la urbanización, la sanción de la ley 3.343 y el rol de la justicia. *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, (6-10), pp 300-313.
- Cuenya, B. (2006). *Large urban projects and social actors. Forces supporting and opposing the production process of the Retiro Project, Buenos Aires 1991-2001* (Tesis de doctorado). Technische Universiteit Delft
- De espalda a los vecinos, la Legislatura aprobó la venta de terrenos en la Villa 31. (2019, 04 de julio). *Tiempo Argentino*. https://www.tiempoar.com.ar/ta_article/de-espalda-a-los-vecinos-la-legislatura-aprobo-la-venta-de-terrenos-en-la-villa-31
- Del Río, J. P., Langard, F., & Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista. *Realidad Económica*, (283), 77-101. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/36192>
- Ferrari, M. (2020, 16 de septiembre). Siga, siga el baile: Larreta otorga nuevos beneficios al mercado inmobiliario a cambio de unos pocos dólares. *El grito del sur*. <https://elgritodelsur.com.ar/2020/09/siga-siga-el-baile-larreta-avanza-con-la-entrega-de-mas-tierras-publicas.html>
- Giambartolomei, M. (2019, 14 de noviembre). Villa 31: ¿a qué le temen los vecinos beneficiados por la urbanización? *La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/buenos-aires/villa-31-a-que-le-temen-vecinos-nid2305753/>
- Kollmann, R. (2020, 17 de septiembre). Las fabulosas propiedades para amigos que subastó el gobierno de Cambiemos. *Página 12*. <https://www.pagina12.com.ar/292635-las-fabulosas-propiedades-para-amigos-que-subasto-el-gobierno>

- Ley 24441 de 1994. Financiamiento de la vivienda y la construcción. Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, BOCBA N.º 28061 del 22 de diciembre de 1994.
- Ley 3343 de 2009. Se dispone la urbanización de las villas 31 y 31 bis. Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, BOCBA N.º 3358 del 09 de febrero de 2010.
- Ley 6129 de 2018. Re-urbanización del barrio “Padre Carlos Mugica”. Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, BOCBA N.º 5537 del 15 de enero de 2019.
- Logan, J. R., & Molotch, H. L. (2007). *Urban Fortunes. The Political Economy of Place*. University of California Press.
- No voy a permitir que haya cortes de calles. (2007, 23 de junio). *La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/politica/no-voy-a-permitir-que-haya-cortes-de-calles-nid919873/>
- Oszlak, O. (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. CEDES-HUMANITAS.
- Pérez, P. (2002, mayo-agosto). ¿Qué pasó en la Argentina? Algunas piezas de un rompecabezas para intentar entender. *Estudios Sociológicos*, 20(59), <https://estudiossociologicos.colmex.mx/index.php/es/article/view/523>
- Pérez, P. (2004). La configuración metropolitana de Buenos Aires: expansión, privatización y fragmentación. *Realidad Económica*, (208), 111-134.
- Pérez, P. (2009). *Las sombras de la luz. Distribución eléctrica, configuración urbana y pobreza en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Universidad de Buenos Aires.
- Pérez, P. (2012, segundo semestre). Servicios urbanos y urbanización en América Latina: su orientación entre el bienestar y la reestructuración. *Geo UERJ*, 2(24), 793-824, <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj>
- Pérez, P. (2016). Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. *Quid 16*, (6), 131-167. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2085>
- Pérez, P. (2018). Analizar la urbanización latinoamericana a partir de la heterogeneidad de modalidades de producción y consumo. *RISCO Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, 16(3), 45-62. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v16i3p45-62>
- Polanyi, K. (2011) *La gran transformación*. Fondo de Cultura Económica.
- Revés para Larreta: la Justicia ratificó la suspensión de la venta de 86 hectáreas públicas. (2021, 02 de marzo). *Tiempo Argentino*. <https://www.tiempoar.com.ar/informacion-general/reves-para-larreta-la-justicia-ratifico-la-suspension-de-la-venta-de-86-hectareas-publicas/>

- Secretaría de Integración Social y Urbana (s. f.). *Escritura de tu nueva casa* [Versión comentada]. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Sehtman, A. (2009). *La reproducción política de la precariedad urbana el caso de la Villa 31 (1996-2007)* (Tesis de maestría). Graduate School of Arts and Sciences of Georgetown University.
- Stone, C. N. (1989). *Regimen Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*. University Press of Kansas.
- Vecslir, L., & Ciccolella, P. (2011). Re-localización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista de Geografía Norte Grande*, (49), 63-78. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022011000200005>
- Wende, P. (2017, 06 de abril) La Villa 31, un nuevo destino de visita para los inversores extranjeros. *INFOBAE*. <https://www.infobae.com/economia/2017/04/06/la-villa-31-un-nuevo-destino-de-visita-para-los-inversores-extranjeros/>
- Zapata, M. C. (2019). La participación social en la reurbanización de villas ¿Prácticas habilitantes del derecho a la ciudad? *Bitácora Urbano Territorial*, 30(1), 91-102. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.82559>