

Reflexiones acerca del déficit urbano-habitacional en municipios del centro-sur bonaerense en el marco de la implementación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat

María Laura Canestraro

Dra. en Ciencias Sociales (UBA). CONICET y Grupo de Estudios Sociourbanos, Centro de Estudios Sociales y Políticos, FH, UNMDP (Argentina). E-mail: mlcanestraro@gmail.com

Soledad Arenaza

Grupo de Estudios Sociourbanos, Centro de Estudios Sociales y Políticos, FH, UNMDP - Organización MAR (Argentina). E-mail: mailto:sole_ar@hotmail.com

Paula Suero

Organización MAR (Argentina). E-mail: <mailto:poletsuero@gmail.com>

Laura Zulaica

Dra. en Geografía (UNS). CONICET. Grupo de Estudios Sociourbanos, Centro de Estudios Sociales y Políticos, FH, UNMDP. Instituto del Hábitat y del Ambiente; FAUD, UNMDP (Argentina). E-mail: laurazulaica@conicet.gov.ar

Fecha de recepción: 22/3/2021

Aceptación final del artículo: 13/07/2021

El Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo fija las condiciones para la producción del suelo urbano en la Provincia de Buenos Aires. Desde entonces, el cumplimiento de aquellas ha encarecido significativamente los precios de la tierra contribuyendo, junto a otros factores, al crecimiento de la informalidad urbana (Clichevsky, 2001; 2003, Reese, 2006, Canestraro, 2010; 2013). Como contracara, la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat sancionada en 2012, creó un conjunto de instrumentos orientados a resolver el déficit urbano-habitacional desde una perspectiva integral, y a intervenir en los procesos de crecimiento, contrarrestando la concentración del suelo y la especulación inmobiliaria (UNLA, 2012).

En este artículo se exponen los resultados preliminares de una primera etapa de un proyecto de investigación que se propone indagar en el impacto de la LAJH en la regulación del mercado de suelo en municipios del centro-sur de la Provincia de Buenos Aires. En este marco, avanza en una caracterización de su implementación en los 27 municipios que conforman la zona de estudio en base al análisis de fuentes secundarias, entre ellas, el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios creado por la Ley, que permite aproximarse al déficit urbano-habitacional. La relevancia del análisis radica en la vacancia de estudios sobre la implementación de la LAJH en el área seleccionada, reforzando la necesidad de elaborar diagnósticos sobre la problemática habitacional en función de las especificidades de la región y, a partir de ello, diversificar las respuestas del Estado frente a ellos.

Palabras clave: *producción de suelo urbano; Ley de Acceso Justo al Hábitat; villas y asentamientos precarios; planificación urbana; derecho a la ciudad.*

Reflections on the urban-housing deficit in municipalities in the southern central of Buenos Aires within the implementation of the Fair Access to Habitat Law

The Province Buenos Aires has the Decree-Law of Land Use 8912/1977, which establishes conditions for its production. However, its sanction brought with it the increase in the land price, as a corollary, the growth of urban informality, as it did not foresee mechanisms to access to urbanized land (Clichevsky, 2001; 2003, Reese, 2006, Canestraro, 2010; 2013).

This paper presents the preliminary results of a first stage of a research project that aims to investigate the impact of the LAJH on the regulation of the land market in municipalities in the centre-south of the province. Within the framework, it advances in a characterization of its implementation in the 27 municipalities that make up the study area based on the analysis of secondary sources, including the Provincial Registry of Villas and Precarious Settlements created by the Law, which allows to approximate the deficit urban-housing. The relevance of the analysis lies in the vacancy of studies on the implementation of the LAJH in the selected area, reinforcing the need to elaborate diagnoses on the housing problem based on the specificities of the region and, based on this, to diversify the responses of the State.

Keywords: *urban land production; Fair Access to Habitat Law; slums and settlements; urban planification; right to the city.*

Introducción

La Provincia de Buenos Aires fue la jurisdicción más beneficiada con el reparto de fondos asignados a los planes federales de vivienda entre 2004 y 2012. A su vez, de acuerdo a los datos del Censo 2010, durante el período 2001-2010 fue una de las

provincias donde más descendió la tasa de desocupación con un porcentual de -26,9% (UNLA, 2012). Sin embargo, en ese contexto de fuerte inversión pública destinada a las políticas de vivienda, de menor desigualdad social y de mayor poder adquisitivo en los ingresos, la desproporción entre la oferta y la demanda de vivienda adecuada no logró disminuir de manera significativa.

Siendo así, la recomposición relativa del acceso a la vivienda originada a partir de la mencionada inversión puso de manifiesto la existencia de condicionamientos estructurales en la capacidad del propio Estado para resolver el déficit habitacional existente, relacionados mayoritariamente con dos factores. El primero, es que la uniformidad de soluciones que presenta la actual política de vivienda -centrada en la construcción de viviendas nuevas o el mejoramiento de las existentes- es insuficiente como respuesta a la heterogeneidad del déficit habitacional. El segundo, es que la regulación del suelo y la regulación impositiva fomentan el crecimiento de los precios de la tierra por la falta de castigo a la especulación inmobiliaria (UNLA, 2012).

Durand Lasserre (1997) sostiene que el acceso al suelo urbano constituye un factor decisivo en la integración a la ciudad, una forma de reconocimiento de ciudadanía; sin embargo, existen vastas experiencias que sugieren que, en los hechos, más bien constituye un elemento de exclusión. Desde el proceso de formación de los Estados nacionales en toda América Latina, las instituciones del libre mercado y los derechos de propiedad se vieron fuertemente favorecidos para poder garantizar la reproducción de acumulación de capital (Salazar, 2012). Con la aparición del Estado de Bienestar en el siglo XX, las tensiones y contradicciones que ello generaba para las políticas públicas fueron contrarrestadas con lógicas regulatorias redistributivas. Sin embargo, con la crisis del Estado Social y la posterior reestructuración neoliberal, la lógica regulatoria pasó a ser predominantemente competitiva, sujeta a la disciplina de mercado. En este nuevo contexto, se intensificó la mercantilización de todos los aspectos de la vida social, de la mano de instrumentos financieros especulativos orientados a allanar nuevos nichos de acumulación de capital (Brenner, Peck y Theodore, 2011). Desde entonces, ha persistido una legislación elitista y excluyente, que no condice con los procesos reales de producción de las ciudades en América Latina, y que ha reforzado una dinámica de segregación, incrementando las situaciones de informalidad urbana y favoreciendo las prácticas especulativas (Fernandes, 1999; 2003, Rolnik, 1996).

La regulación del suelo se perfila como uno de los principales obstáculos para el derecho a la ciudad (Arenaza y Canestraro, 2017). En el caso argentino, a nivel federal, la inexistencia de una ley de ordenamiento territorial coexiste con un derecho de dominio de matriz liberal, debilitando seriamente la planificación urbana en los tres niveles del Estado Federal, como así también las potestades públicas en materia de regulación del suelo a los efectos de lograr un territorio equilibrado, sustentable y socialmente justo (Arenaza y Duarte, 2010).

Buenos Aires es una de las dos provincias de la Argentina que cuenta con una ley de ordenamiento territorial: el Decreto-Ley de Uso de Suelo 8912 de 1977, mediante el cual se fijan condiciones para la producción del suelo urbano, introduciendo restricciones y exigencias en cuanto a la zonificación, el tamaño de los lotes y las

obras de infraestructura, entre otros. Su sanción trajo, entre otros efectos, el encarecimiento de la tierra y, como corolario, el crecimiento de la informalidad urbana, al no prever mecanismos que garanticen el acceso al suelo urbanizado de aquellos sectores que no pueden afrontar sus costos (Clichevsky, 1999; 2003, Reese, 2006, Canestraro, 2010; 2013).

La inexistencia de políticas de producción de suelo urbano destinado a los sectores populares es un fenómeno que es extensivo a todo el país – y, agregaríamos, a la región. Clichevsky (1999) expresa que hasta la década de 1990 no existió una política urbana explícita vinculada a la problemática del suelo urbano. En ese mismo sentido, Durand-Lasserve y Pajoni (1992, citados en Clichevsky; 1999) sostienen que es una paradoja que la regularización sea parte casi obligada de las agendas de políticas de hábitat, mientras que, en paralelo, las definiciones económicas refuerzan el acceso desigual a la tierra urbana.

Hacia fines del siglo XX, distintos países de América Latina comenzaron a bregar por la materialización de una reforma urbana que garantizara el derecho a la ciudad bajo la adopción de nuevas regulaciones, destacándose las experiencias de Brasil y Colombia (Fernandes, 2003, Maldonado, 2003; 2004). En Argentina se constituye en 2005 el “Movimiento por la Reforma Urbana” que derivará posteriormente en la creación de “Habitar Argentina”, un espacio multisectorial movilizad o en torno al objetivo de generar diversos proyectos de ley para promover el acceso al hábitat y a la vivienda.

En este contexto, en 2012, se sanciona la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat creando un conjunto de instrumentos orientados a resolver el déficit urbano-habitacional en la Provincia de Buenos Aires desde una perspectiva integral, y a intervenir en los procesos de crecimiento, contrarrestando la concentración del suelo y la especulación inmobiliaria (UNLA, 2012). En este artículo se exponen los resultados preliminares de una primera etapa de un proyecto de investigación que se propone indagar en el impacto de la LAJH en la regulación del mercado de suelo en municipios del centro-sur de la Provincia de Buenos Aires. Aquí se avanza en una caracterización de su implementación en los 27 municipios que conforman la zona de estudio en base al análisis de fuentes secundarias, entre ellas, el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP) creado por la propia Ley, que permite aproximarse al déficit urbano-habitacional. La relevancia del análisis radica en la vacancia de estudios sobre la implementación de la LAJH en el área seleccionada, en contraposición a otras regiones como el conurbano (Bustos, 2016), lo que contribuye, junto a otros factores, a simplificar y homogeneizar el modo en que se diagnostican los problemas de hábitat y vivienda en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires y las respuestas del Estado frente a éstos. En ese marco, la presente investigación busca ser un insumo para el desarrollo de políticas de vivienda y hábitat orientadas a los sectores populares desde una perspectiva regional.

Consideraciones metodológicas

Respecto de la metodología, se realiza un *estudio de casos múltiples* en vistas a poder efectuar comparaciones en diversas dimensiones, elaborar explicaciones causales

locales referidas a procesos específicos y extender los resultados hacia fenómenos de condiciones similares (Miles y Huberman; 1991, citado en Neiman y Quaranta; 2007). Para aproximarnos a una primera caracterización de la zona tomamos como fuentes de datos: el Censo 2010 –para clasificarlos en función de su tamaño siguiendo a (Vapñarsky y Gorojovsky, 1990) – y los sitios web oficiales de los municipios. A su vez, complementamos con algunos datos recopilados a partir de entrevistas a funcionarios, etapa que actualmente estamos desarrollando.

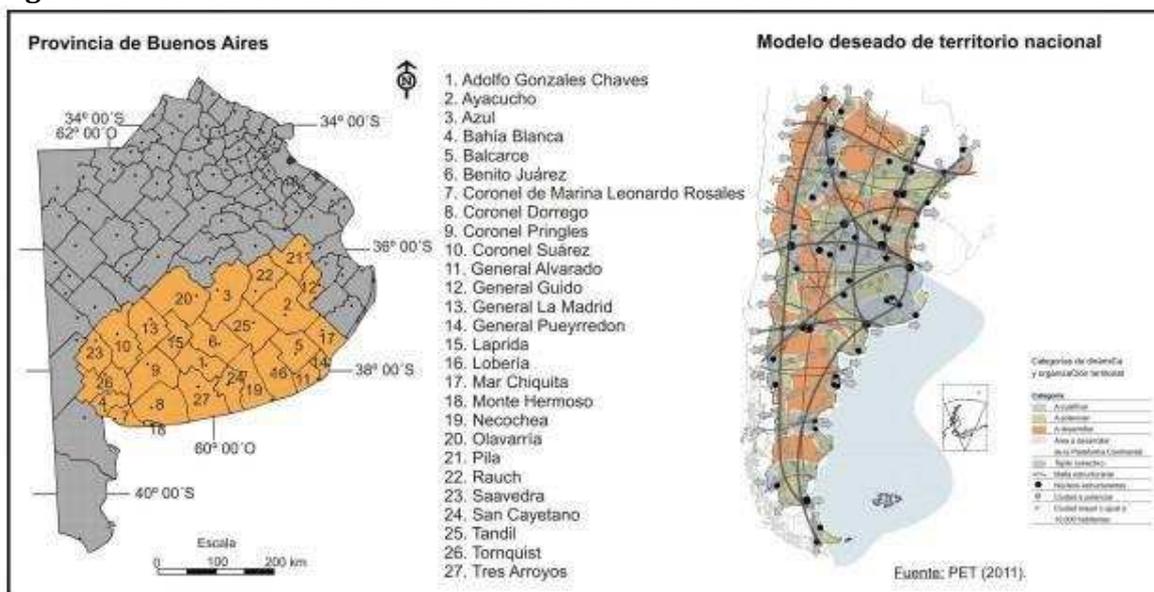
En relación a la LAJH, consultamos tanto los informes periódicos y las actas de reuniones del Consejo Provincial de Hábitat y Vivienda, instrumento de actuación previsto en el marco de la Ley, como la información producida por el “Observatorio de la ley de Acceso Justo al Hábitat” de la Asociación Civil Madre Tierra. Finalmente, sistematizamos los resultados que arrojó el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios realizado por la Subsecretaría Social de Tierra, Urbanismo y Vivienda -responsable entonces de su implementación-, integrando los datos de los 27 municipios de la zona de estudio en una base que sintetiza la situación de cada uno.

Teniendo en cuenta el propósito señalado, en el escrito se presenta, en primer lugar, una breve caracterización de la región analizada. Luego, se describen los lineamientos generales de la LAJH y, seguidamente, se da cuenta de los avances en la implementación de la misma, a nivel provincial, y en los 27 municipios del centro-sur. Finalmente, se focaliza en el problema del déficit urbano-habitacional, teniendo en cuenta los resultados del Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en vistas a trazar algunas hipótesis acerca del mismo, tanto respecto de cómo se diagnostica como de los resultados que arroja.

La Región Centro Sur de la Provincia de Buenos Aires

La provincia de Buenos Aires manifiesta en su interior contrastes territoriales. La región centro-sur seleccionada abarca 27 partidos caracterizados como áreas a cualificar dentro del modelo deseado de la Planificación Estratégica Territorial de Argentina (PET, 2011), representando un 20% del total de municipios de la Provincia. A su vez, constituye una de las zonas de influencia de la Universidad Nacional de Mar del Plata – institución de pertenencia de las investigadoras responsables y el grupo colaborador del proyecto – resultando más factible la transferencia e intercambio con los municipios.

Figura 1. Provincia de Buenos Aires: localización del área de estudio



Fuente: Zulaica et al. (2018).

De acuerdo con los datos del último censo nacional (INDEC, 2010), los 27 municipios agrupan un total de 1.768.729 habitantes, siendo que un 81,04% vive en las ciudades que conforman aglomeraciones de tamaño intermedio (Vapñarsky y Gorojovsky, 1990). Siguiendo esta clasificación, en función de los primeros datos generales relevados podemos agregar que, tomados los partidos en su conjunto, abarcan en su totalidad población urbana desde pueblos grandes hasta aglomeraciones de tamaño intermedio mayores, a saber:

Cuadro 1. Clasificación de los 27 municipios de centro-sur de la provincia de Buenos Aires según cantidad de población.

CIUDADES Y PUEBLOS		AGLOMERACIONES DE TAMAÑO INTERMEDIO (ATIs)	
PUEBLOS GRANDES (2000 a 19.999 hab)	CIUDADES PEQUEÑAS (20.000 a 49.999 hab)	ATIs Menores (50.000 a 399.999 hab)	ATIs Mayores (400.000 a 999.999 hab)
A. González Chaves Coronel Dorrego General Guido General Lamadrid Laprida Lobería Monte Hermoso Pila Rauch San Cayetano Tornquist	Ayacucho Balcarce Benito Juárez Coronel Pringles Coronel Suarez General Alvarado Mar Chiquita Saavedra	Azul Bahía Blanca Coronel Rosales Necochea Olavarría Tandil Tres Arroyos	General Pueyrredón

Fuente: Elaboración propia en base a Censo (2010).

Tal como puede observarse en el cuadro 1, los datos relevados arrojan que mayoritariamente los municipios que forman parte del área de estudio constituyen pueblos grandes (40,7%), seguidos de ciudades pequeñas (29,6%) y ATIs menores (25,9%), y, finalmente, una ATIs mayor, que es el Municipio de General Pueyrredón, cuya ciudad cabecera es Mar del Plata. Vale aclarar que dentro de varios municipios existen ciudades cabeceras y otras aglomeraciones aledañas, muchas rurales, que incluso cuentan con delegaciones. Sin embargo, en función de la información censal disponible se tomaron los datos de los municipios en su conjunto, ya que no es posible desagregarlos. A ello se suman las limitaciones propias de la desactualización de algunos datos, teniendo en cuenta que fueron relevados hace ya casi una década, con el último Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010. En ambos casos, la realización de entrevistas en profundidad a funcionarios municipales permite complementar algunas de esas falencias; principalmente relativas a la dinámica poblacional - aglomerados que crecen y otros decrecen - que incide sustancialmente en la problemática habitacional, atendiendo a los efectos que ello tiene en la movilización de suelo.

Respecto de la principal actividad económica, de acuerdo con la clasificación realizada por el estudio de Quesada Aramburú y Cadelli (2012), la mayor parte de los partidos analizados poseen un perfil cerealero, siguiéndole el perfil ganadero. Ello es preminente en los pueblos grandes y las ciudades pequeñas. A su vez, los partidos de General Pueyrredón, Bahía Blanca y Olavarría se clasifican como industriales mixtos, en tanto que Monte Hermoso es eminentemente turístico (Zulaica, Vazquez y Tomadoni, 2018). También en Tandil, General Pueyrredón, Monte Hermoso y Tornquist se destaca la actividad turística.

Sobre la Ley de Acceso Justo al Hábitat

Lineamientos generales

La Ley de Acceso Justo al Hábitat (14449), sancionada en 2012 y reglamentada parcialmente en 2013, asume la complejidad del déficit urbano habitacional desde una perspectiva integral, mediante políticas urbanas y habitacionales basadas en cuatro principios: el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, la gestión democrática de la ciudad y el reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Para garantizar la operatividad de estas políticas, dicha norma crea un conjunto de instrumentos orientados a resolver el déficit urbano-habitacional existente -como la integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios, o el fomento del crédito para la mejora del hábitat-, mientras que otros instrumentos buscan intervenir en los procesos de producción y crecimiento de las ciudades, contrarrestando la concentración del suelo y la especulación inmobiliaria, en vistas a generar condiciones estructurales para el desarrollo de las políticas de vivienda y hábitat (UNLA, 2012) (Ver Cuadro 2).

Dentro de estos últimos, las Zonas de Promoción Social confieren a los municipios la definición de planes y normas específicas, ya sea para desarrollar procesos de regularización urbana y dominial, o para urbanizar reservas de tierras en predios vacantes, contrarrestando la tendencia generalizada a la escasez de oferta de tierra apta para la residencia de los sectores de menos recursos (Scatolini, 2014; CELS,

2015). Asimismo, se incorporan instrumentos para limitar las prácticas especulativas de la propiedad privada, como la declaración de parcelamiento y/o edificación obligatoria que afecta a los inmuebles baldíos, con edificaciones derruidas o paralizadas, permitiendo la aplicación de un gravamen especial progresivo sobre el inmueble ante el incumplimiento de esta obligación. Y finalmente, se reconoce la participación de los Estados municipales en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística a través de la recuperación de plusvalías urbanas (Smolka y Furtado, 2001).

Cuadro 2. Instrumentos de actuación previstos en la Ley 14449

I. Procesos de producción social del hábitat y de urbanizaciones planificadas	<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Lotes con servicios; • Promoción de procesos de organización colectiva; • Proyectos integrales; • Condiciones de ampliación del área urbana.
II. Integración sociourbana de villas y asentamientos precarios	<ul style="list-style-type: none"> • Régimen de integración sociourbana de Villas y asentamientos existentes; • Registro público provincial de villas y asentamientos precarios; • Relocalización; • Mesas de gestión participativa
III. Fomento del crédito para la mejora del hábitat	<ul style="list-style-type: none"> • Fondo Fiduciario Público "Sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat", con recursos provenientes centralmente de aplicación de instrumentos, y que opera a través de Municipios y ONG's (organizaciones de microcrédito)
IV. Zonas de promoción del hábitat social	<ul style="list-style-type: none"> • Zonas especiales y reservas de tierras • Zonas de promoción social del hábitat
V. Procesos de producción social del hábitat y acceso al suelo para la promoción del hábitat y participación en las valorizaciones generadas por la acción urbanística	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporación al área urbana de inmuebles clasificados como rurales • Modificación del régimen de uso del suelo o zonificación territorial • Autorización de mayor aprovechamiento edificatorio • Etc. <p>Se establece el momento de exigibilidad, la forma de pago y el monto de la contribución obligatoria.</p>
VI. Consorcios urbanísticos	<ul style="list-style-type: none"> • Proyectos de urbanización o edificación, desarrollados conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados
VII. Gestión democrática y participación	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos de participación: audiencias y debates públicos, iniciativas populares, etc. • Acceso a la información
VIII. Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat	<ul style="list-style-type: none"> • Constituido por: representantes de Autoridad de aplicación, ONG's, colegios profesionales, municipios, universidades, poder

	legislativo. A nivel municipal se prevé la creación de consejos locales.
--	--

Fuente: elaboración propia en base a LAJH.

Sin dudas, la creación de estos instrumentos implica un reacomodamiento de competencias en la regulación del suelo entre el Estado y el mercado. Reacomodamiento que se funda, esencialmente, en la reconceptualización del derecho de propiedad en base a la incorporación de su función social como garantía del derecho a la ciudad. La Autoridad de aplicación de la LAJH es el gobierno provincial, actualmente a través del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU).

A partir del decreto reglamentario 1062/2013 se estipuló como autoridad de aplicación de la Ley 14449 al Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires (artículo 7), con especial incumbencia de la Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda. Sin embargo, con el cambio de gestión, a partir de la asunción de María Eugenia Vidal en diciembre de 2015, se realizaron diversas modificaciones en la estructura gubernamental. Así, en diciembre de 2017, se sancionó la creación del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU), como entidad autárquica dentro de la Jefatura de Gabinete de Ministros (artículo 48, Ley N° 14.989) y con vigencia a partir del 1° de enero de 2018, orientada a intervenir en la problemática habitacional, teniendo entre sus funciones principales el cumplimiento de los objetivos y metas propuestos por la Ley 14.449 y su reglamentación. Posteriormente, el decreto 62/18 designó como autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.449 al Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, al Ministerio de Desarrollo Social y al Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (Canestraro y Oriolani, 2019).

Sin embargo, los municipios son tal vez los actores con mayor centralidad en la implementación de este nuevo paradigma, al depender de éstos la adopción de los marcos regulatorios que lo tornen operativo y su posterior ejecución en cada territorio.

Cabe advertir que el OPISU posee coordinaciones territoriales en los municipios de Almirante Brown, La Matanza, Lanús, Morón, Quilmes, San Isidro, General Pueyrredón, General San Martín y Tigre. De manera que, en el área que abarca esta investigación, el único municipio donde interviene aquel organismo es General Pueyrredón, lo cual acentúa la dependencia en el rol que asuman los Municipios y Consejos Locales, a fin de implementar las políticas previstas por la LAJH en el centro-sur de la Provincia de Buenos Aires.

Por último, si bien la Ley no prevé la creación de instancias de gestión participativa a nivel local por fuera de las Mesas de Gestión Participativa en el marco específico de la integración socio-urbana de villas y asentamientos, lo cierto es que, en una gran cantidad de municipios se han creado Consejos de Hábitat y Vivienda a fin de promover su implementación. Sin obedecer a una prescripción normativa, la creación de estos Consejos se vincula más a la génesis de la Ley 14.449 y a los sectores que impulsaron su sanción, constituyéndose en herramientas de visibilización, articulación y presión con una participación predominante de quienes

impulsan la adopción de políticas de hábitat frente al déficit urbano y habitacional en cada territorio.

La implementación de la LAJH

Avances a nivel provincial

En relación al grado de implementación a nivel de la provincia de Buenos Aires, Bustos (2016) ha señalado que hasta 2016, de los 135 municipios existentes, muy pocos habían comenzado a aplicar la ley, siendo el conurbano la región más destacada; mayoritariamente no habían dictado ordenanzas relativas a la ejecución de instrumentos y mecanismos de gestión; e incluso, otros no mostraban interés en recibir asistencia técnica o trabajar en articulación con la autoridad de aplicación. Destaca además que en diversos municipios las intervenciones realizadas son previas a la Ley 14449, habiéndose tenido en cuenta algunos para la formulación del anteproyecto de ley.

Por su parte, Relli (2018) en un trabajo que aborda las políticas de regularización del hábitat popular en la provincia de Buenos Aires, plantea que entre 2013 y 2015 se avanzó en acciones orientadas a la oferta de lotes urbanizados, a través del Programa de generación de suelo urbano y de microcréditos para el mejoramiento de viviendas (Decreto 1062/13), afectando para ello al Fondo Fiduciario. A su vez, señala que se confeccionó el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios y el de Organizaciones Sociales, así como también se constituyó y puso en funcionamiento el Consejo Provincial de Hábitat y Vivienda.

Los escasos estudios existentes vinculados a la implementación de la LAJH se concentran en otras dimensiones de la política de hábitat (programas centrados en la oferta de vivienda), y abordan su impacto en la regulación del mercado del suelo de manera tangencial (Bustos, 2016) o bien lo hacen a partir de un análisis de caso (Del Río y González, 2019). Es decir que no hemos encontrado investigaciones enfocadas específicamente en la regulación del mercado de suelo en la provincia de Buenos Aires como consecuencia de la sanción de la Ley 14.449. Sí existe antecedente sobre el estudio de regulaciones de usos de suelo, que sistematiza información a nivel municipal a partir del relevamiento de 190 casos en todo el país, pero con anterioridad a la sanción de la Ley, por lo cual no se incorporan los efectos de aquella (Reese y Catenazzi, 2010; CIPUV/UTDT, 2011).

Recientemente el “Informe de resultados de la aplicación de la ley 14449 de acceso justo al hábitat. Período 2014-2019” elaborado por la organización Madre Tierra sostuvo que *“De los 82 municipios que tienen villas y/o asentamientos en el registro, 32 adhirieron a la ley, 20 crearon un Consejo local de hábitat (u otra forma de participación) y solo 4 crearon una Cuenta Especial para la mejora del hábitat que estipula la reglamentación de la ley”* (2020: 14)

En particular, este equipo ha abordado con anterioridad tanto algunos aspectos de la Ley (UNLA, 2012; Canestraro, 2014; Arenaza y Canestraro, 2017) como ciertas dimensiones en relación a su ejecución en el Partido de General Pueyrredón (Canestraro y Oriolani, 2019). En tal sentido, cabe señalar la relativa vacancia que

existe respecto de la región estudiada sobre la implementación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

Avances preliminares en la región centro-sur

Como señaláramos, el grado de implementación de la LAJH en los municipios del centro-sur de la provincia de Buenos Aires es disímil. De hecho, una vez que se realiza la adhesión, como primer paso para avanzar en su progresiva ejecución, las acciones – y/u omisiones – son diversas. En tal sentido, una de las cuestiones relevantes en ese proceso se vincula a las capacidades institucionales que los municipios tienen para operativizarla, entendiendo por tales, a los recursos humanos, la capacitación de estos recursos, la disponibilidad presupuestaria, la capacidad de articular consensos políticos en torno a una agenda de hábitat, entre otras. De manera exploratoria hemos indagado acerca de las diversas dependencias gubernamentales que, a nivel local, tienen competencias en la problemática habitacional, más allá de la ejecución de la LAJH.

En su mayoría, se vinculan a Secretarías de Obras y Servicios Públicos. En algunos casos, ello incluye Infraestructura o Planeamiento también. A su vez, muchos municipios tienen una estructura de Direcciones al interior de esas Secretarías, que tienen una injerencia más específica: Vivienda, Regularización, etc. En muchos de ellos también las Secretarías o Direcciones de Desarrollo Social/Acción Social están involucradas en el problema y articulan intervenciones, por ejemplo, selección de beneficiarios de programas. Mayoritariamente, dichas áreas no cuentan con recursos propios para ejecutar operatorias de vivienda o han tenido alguna experiencia de escala muy pequeña; y los programas habitacionales bajan de Nación o Provincia a través del Instituto Provincial de la Vivienda (IPVBA).

En relación a los avances institucionales en torno a su implementación, plasmadas en la producción de normativa, podemos decir que de acuerdo al análisis de fuentes secundarias muchos de los municipios cuentan con ordenanzas de adhesión a la LAJH - A. González Chaves, Azul, Bahía Blanca, Balcarce, Benito Juárez, Coronel Rosales, Coronel Dorrego, General Alvarado, General Pueyrredón, Lobería, Monte Hermoso Olavarría, Rauch, Tandil, etc. -; sin embargo, ello no necesariamente condice con algún grado de avance en relación a sus instrumentos de actuación. Si bien ese es uno de los ejes sobre los cuales profundizaremos en una segunda etapa de análisis, de acuerdo con lo que hemos relevado de manera primigenia, muchos municipios cuentan con normativa relativa a la regulación de suelo, tanto previa como por fuera de la LAJH como marco general.

Respecto de aquellos que han creado normativa específica enmarcada en la Ley 14449, se brindan en el Cuadro 3 algunos datos relevantes.

Cuadro 3. Síntesis de normativa relevada enmarcada en la Ley 14449

Partidos	Normativa enmarcada en la Ley 14449
Bahía Blanca	Consejo Local para el Fomento del Hábitat (ord. 18675/16), Programas de zonas especiales y reservas de tierra, Programa de Movilidad del Suelo Urbano Inactivo y Desarrollo Urbanístico de la Ciudad (ord

	17.515), Programa de consorcios urbanísticos, Programa de Lotes con Servicios
Coronel Rosales	Régimen Municipal de Viviendas (ord. 3830/19). Creación del Consejo Local.
Coronel Dorrego	Programa de lotes con servicios (res. 691/15), Régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos (res. 398/15).
Coronel Suarez	Programa lotes con servicios (ord 7205/19).
Monte Hermoso	Programa de lotes con servicios (res. 512/ 2016); Régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos (res. 342/15).
Olavarría	Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (ord 3701/14), Cuenta de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat (ord. 3917/15).
Rauch	Banco de Tierras (ord. 953-14), Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (ord. 955-14)

Fuente: elaboración propia.

En relación a aquellos municipios que contaban con herramientas de regulación preexistentes tales como *bancos municipales de tierra* se destacan: Azul (Ord. 3173/12), Bahía Blanca (15642/10), General Pueyrredón (Ord. 8442/91), Necochea (Ord. 6847/10) y Tandil (Ord. 9865/05), por ejemplo. Como mencionáramos anteriormente, estos ejes son parte del análisis a realizar en la próxima fase del proyecto.

El déficit urbano-habitacional: resultados del Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos

Como parte de sus objetivos específicos, en su artículo 1 la LAJH plantea “*abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional*” y en su artículo 6 prevé que los municipios serán los responsables de registrar las demandas urbano-habitacionales e informarlas a la Autoridad de Aplicación para su planificación.

Este arreglo institucional, conforme al cual recae en los municipios la obligación de registrar e informar la demanda habitacional a la Provincia de Buenos Aires, replica el procedimiento utilizado por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVPBA), en su condición de organismo encargado de aplicar el Sistema Federal de la Vivienda y administrar los fondos provenientes de este sistema.

En este marco, el IVPBA trabaja con un Registro Único de Demanda (RUD) creado por Resolución 1577/1998, como instrumento de relevamiento de datos. Dicho Registro se encuentra informatizado en un paquete software que se ha instalado en los municipios, donde se realiza la inscripción de la demanda de manera descentralizada. Con una antigüedad de 23 años, este instrumento de relevamiento de datos ha tenido importantes dificultades en el registro y la sistematización de la información que envían los municipios.

De acuerdo a la auditoría realizada por la entonces Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior en 2016:

Durante el ejercicio 2015 al igual que en el ejercicio anterior, de los 134 Municipios de la Provincia de Buenos Aires, ninguno respondió con la información solicitada, pese a que se envió a través de correo electrónico la solicitud de información a todos los partidos (...) La Dirección General de Inmobiliaria y Social manifestó que la información solicitada no se pudo completar debido a que existen en los partidos de Provincia de Buenos Aires diferentes formas de no cumplir con el registro de la demanda de vivienda. Algunos municipios no inscriben la demanda por la expectativa que ello genera, otros llevan a cabo registros que no permiten la sistematización de información y también están los que registran de forma sistemática las solicitudes de vivienda pero no tienen el hábito de enviar información al IVBA.

Estas observaciones permiten visualizar algunas de las dificultades que puede enfrentar el registro de la demanda urbano habitacional impuesta por la LAJH, más aún si se toma en consideración la complejidad que supone incorporar la diversidad del déficit al relevamiento que ésta exige.

La reglamentación de la Ley 14.449 mediante el Decreto 1062/13 refiere que los municipios “inscribirán los datos que informen el déficit urbano habitacional, conforme lo establecido en el artículo 4° de la Ley”. Considerando que dicho artículo engloba en el concepto de “déficit urbano habitacional” a “la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible”, resulta problemático en términos metodológicos, que la laxitud de esta definición no esté reglamentada en base a parámetros e indicadores que permitan a los municipios organizar y registrar la demanda .

A su vez, resulta paradójico que la sistematización de la información relativa a la demanda habitacional reproduzca la lógica sectorial y fragmentada que ha caracterizado a la gestión de las políticas de vivienda y hábitat, duplicando dispositivos de información a partir de la creación de una nueva Base de Datos Única en el ámbito de la autoridad de aplicación de la LAJH, existiendo un Registro Único de Demanda en el ámbito provincial con más de dos décadas de funcionamiento.

Como contrapunto de todo esto, la LAJH crea en lo que se proyecta como un fuerte avance en la sistematización de información, el “Registro público provincial de villas y asentamientos precarios” (artículo 28), ajustado además a una serie de parámetros:

a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.

b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los Municipios.

c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de las villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.

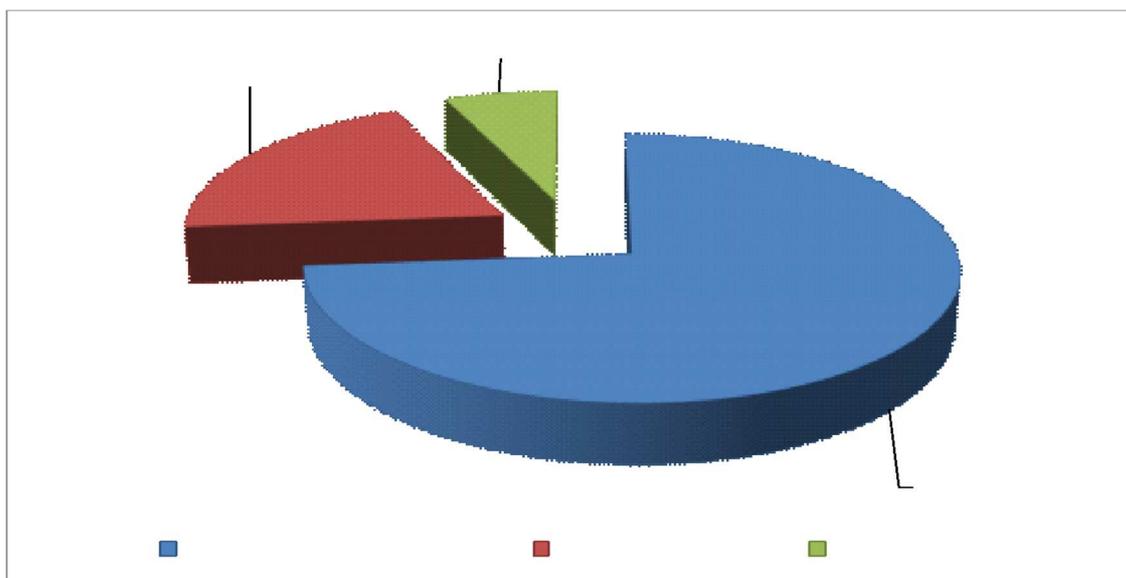
d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.

e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad.

f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados”.

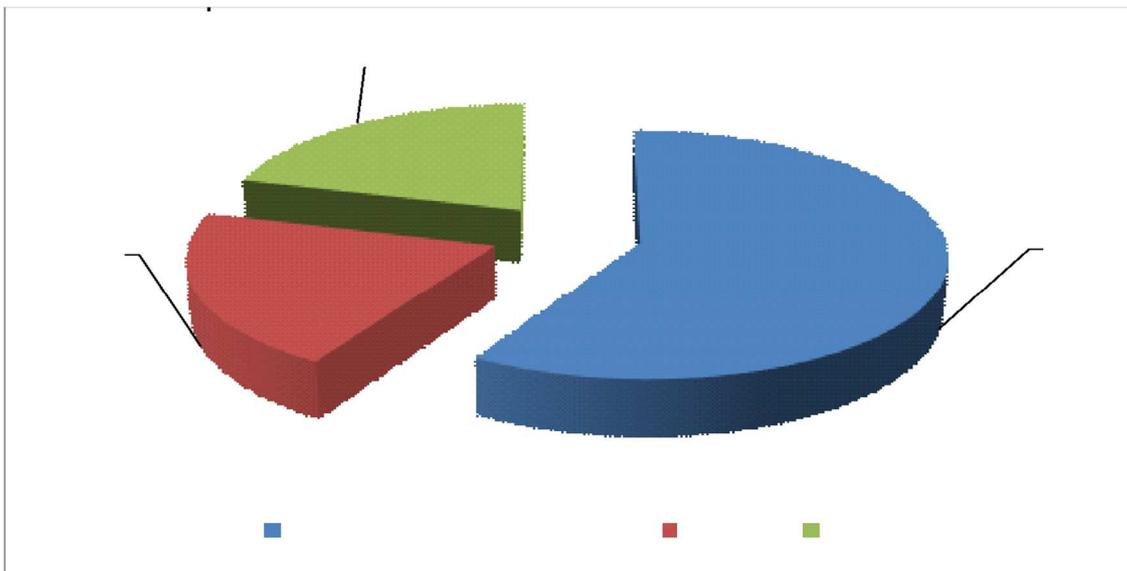
De acuerdo con la información extraída del Registro realizado en 2015 de los 27 municipios analizados, sólo en 11 existen villas y asentamientos. En ellos, se registraron un total de 140 casos, que integran 15883 viviendas, ocupando una superficie total de 790 ha. Como se observa en el Gráfico 1, el 73,6% de los asentamientos son anteriores a 2000, el 20,0% se consolidaron entre 2001 y 2010, en tanto que un 6,4% se registraron entre 2011 y 2015. El 58,6% corresponden a asentamientos precarios, en tanto que el 41,4% restante se reparte entre las categorías de villas y otros (Gráfico 2).

Gráfico 1. Año de origen de villas y asentamientos.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

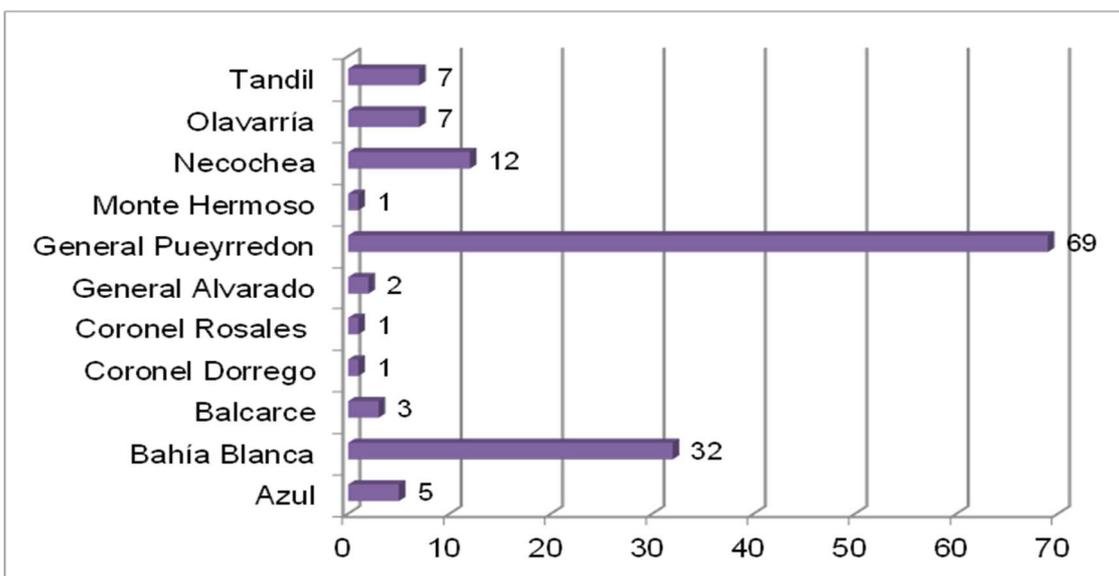
Gráfico 2. Clasificación de villas y asentamientos según el tipo.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

Sobre el total de municipios relevados en el centro-sur de la provincia de Buenos Aires, sólo 11 registraron presencia de villas y asentamientos; es decir, que para los restantes (16) no hay datos. Respecto de ese total, General Pueyrredón presenta la mayor cantidad (69), siguiéndole Bahía Blanca (32). La distribución de villas y asentamientos por Partidos se presenta en el Gráfico 3.

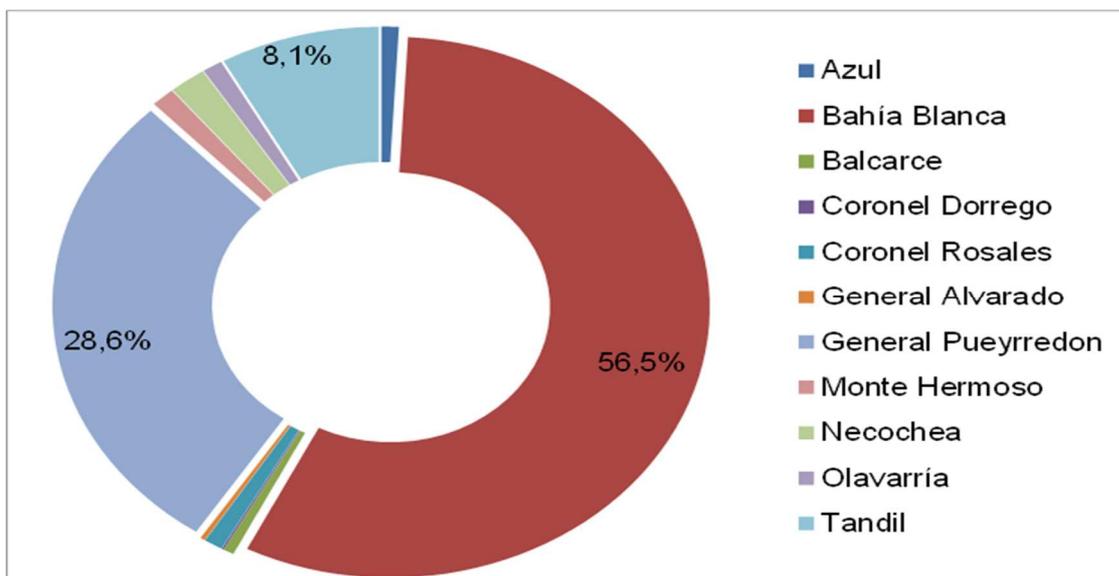
Gráfico 3. Distribución de villas y asentamientos por partidos.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

Considerando los 11 partidos que registraron villas y asentamientos, el 56,5% de las viviendas pertenecen a Bahía Blanca, el 28,6% a General Pueyrredón y el 8,1% a Tandil. El porcentaje restante se distribuye en el resto de los partidos, tal como se muestra en el Gráfico 4.

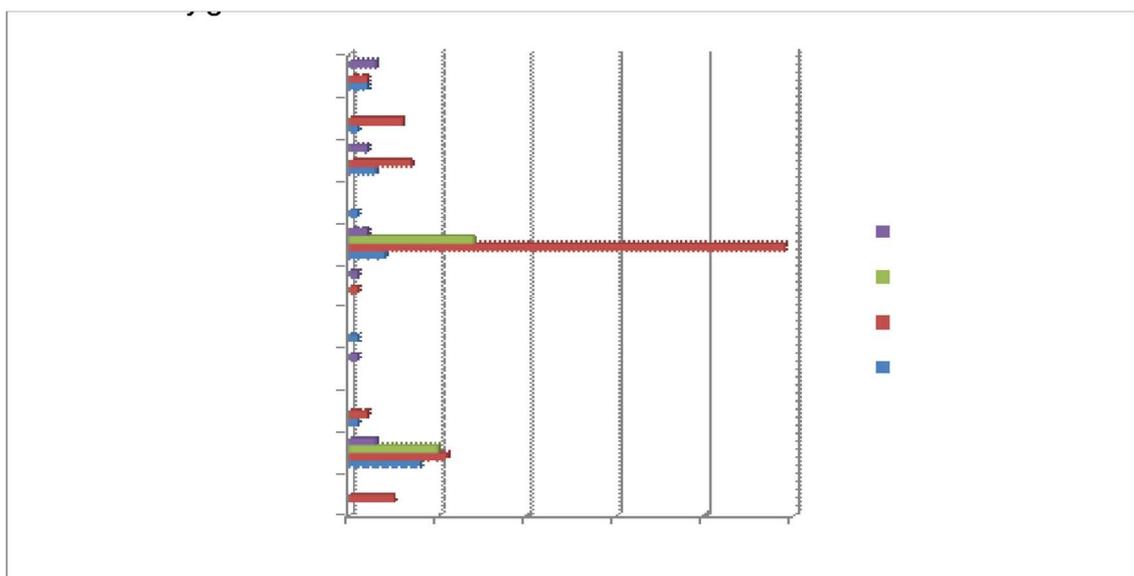
Gráfico 4. Distribución de viviendas por partidos.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

Cuando se analizan los datos de dominio de las tierras de los diferentes asentamientos y villas, se destaca que el 59,3% son de dominio privado, el 17,1% de dominio público-privado, el 15% de dominio público, siendo que del 8,6% no se dispone de la información. La distribución de villas y asentamientos según el dominio, se presenta en el Gráfico 5.

Gráfico 5. Distribución de villas y asentamientos según el dominio.

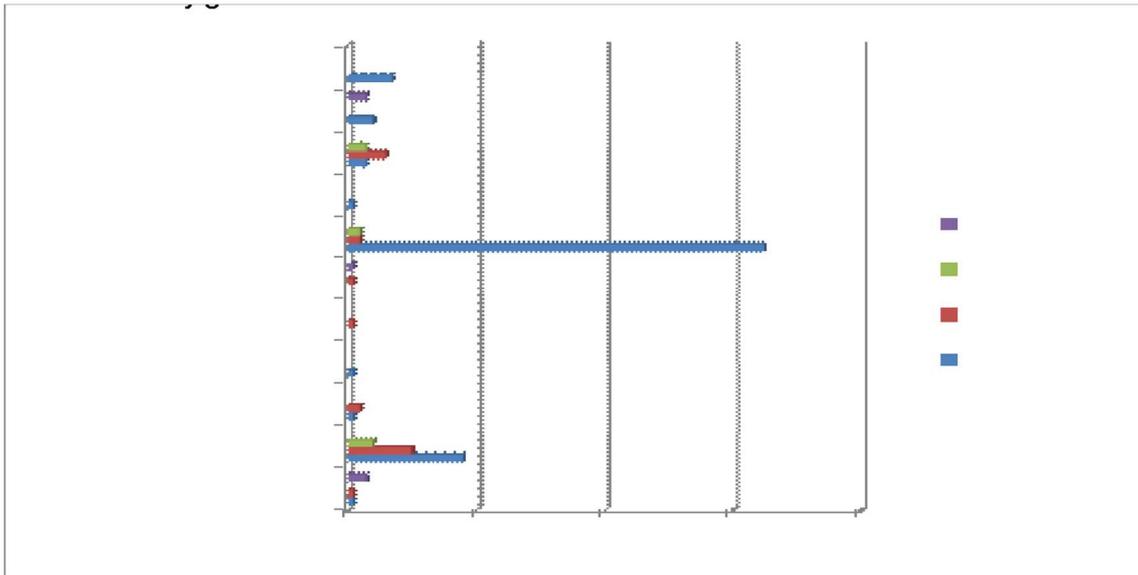


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

Otra información publicada en el relevamiento, tiene que ver con la disponibilidad de servicios de luz, agua corriente, red cloacal, red de gas, pavimento y alumbrado

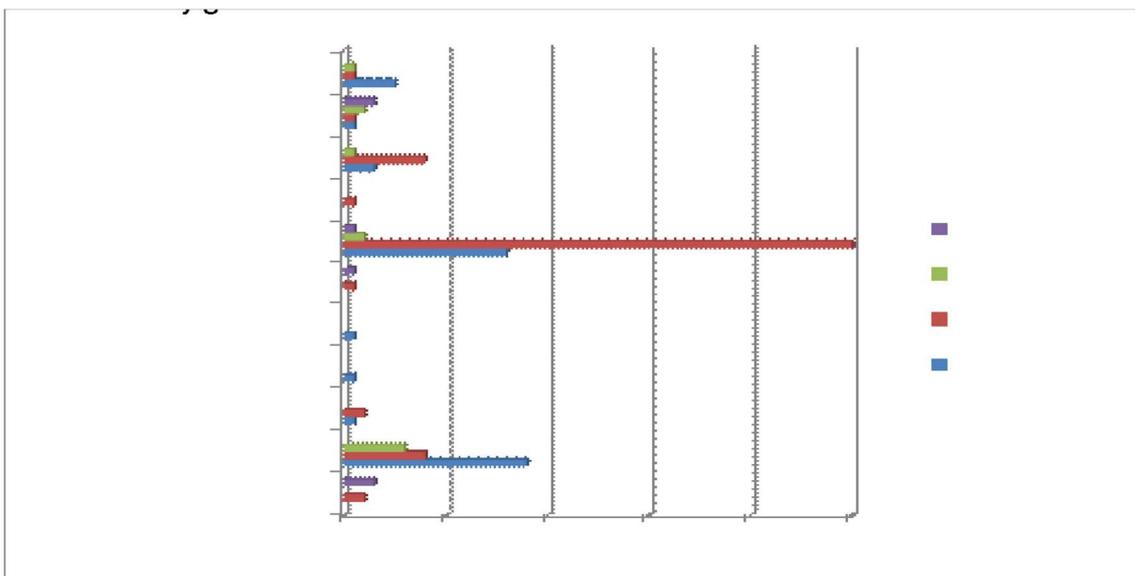
público. Existen diferencias en la cobertura de los servicios al interior de los municipios. Algunos de los servicios poseen mayor cobertura en las villas y asentamientos relevados como es el caso de la luz eléctrica que alcanza el 72,1% del total, siendo parcial en el 16,4%. Por su parte, el alumbrado público, alcanza una distribución parcial en el 52,9% de villas y asentamientos y total en el 32,9%. La distribución por partidos de ambos servicios, se presenta en los Gráficos 6 y 7.

Gráfico 6. Distribución de villas asentamientos según la cobertura de luz eléctrica.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

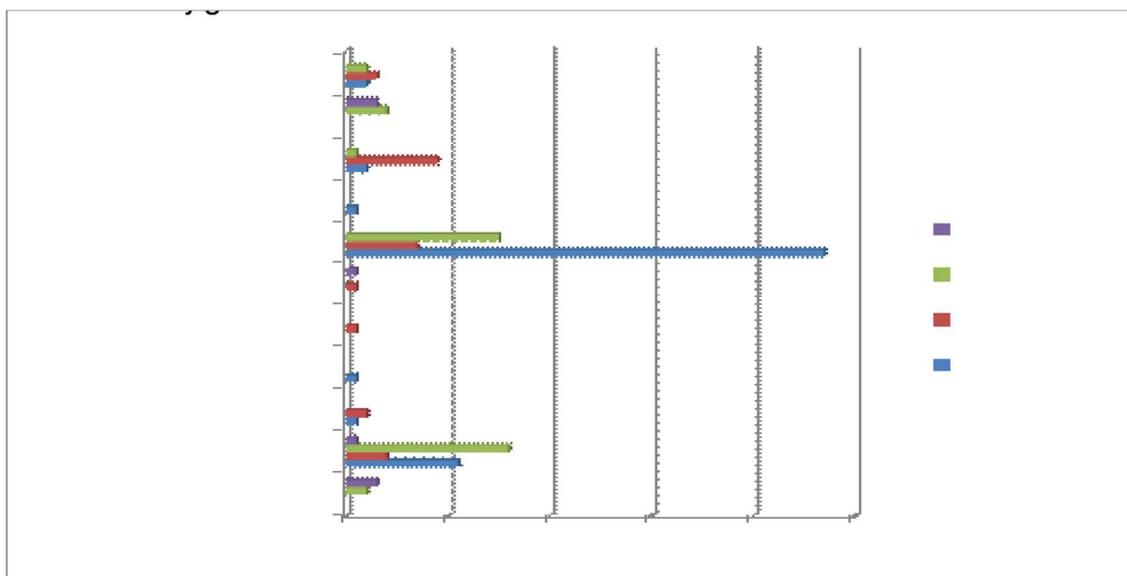
Gráfico 7. Distribución de villas asentamientos según la cobertura de alumbrado público.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

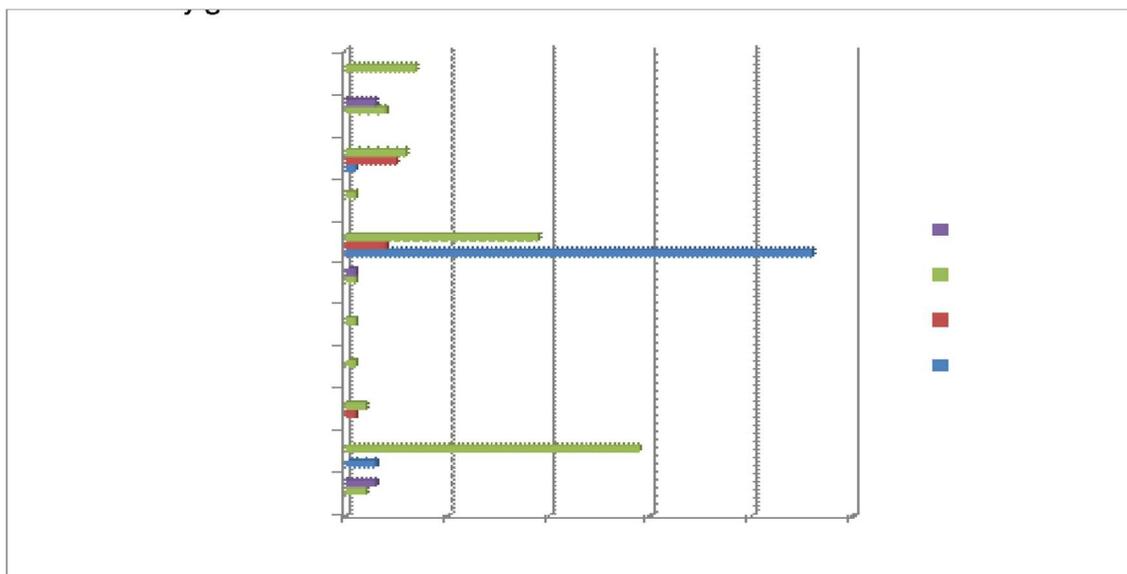
En relación con los servicios de agua corriente y red cloacal se observan diferencias significativas entre los partidos, pero fundamentalmente en la cobertura del total de villas y asentamientos considerados en el análisis. Teniendo en cuenta ese total, un 52,1% no poseen red cloacal y un 28,6% carecen de agua corriente. Por otra parte, y continuando con la misma tendencia, la cobertura total es mayor para el caso del agua corriente (46,2%) que para la red cloacal (35,7%). La información por partidos, se exhibe en los Gráficos 8 y 9.

Gráfico 8. Distribución de villas y asentamientos según la cobertura de agua corriente.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

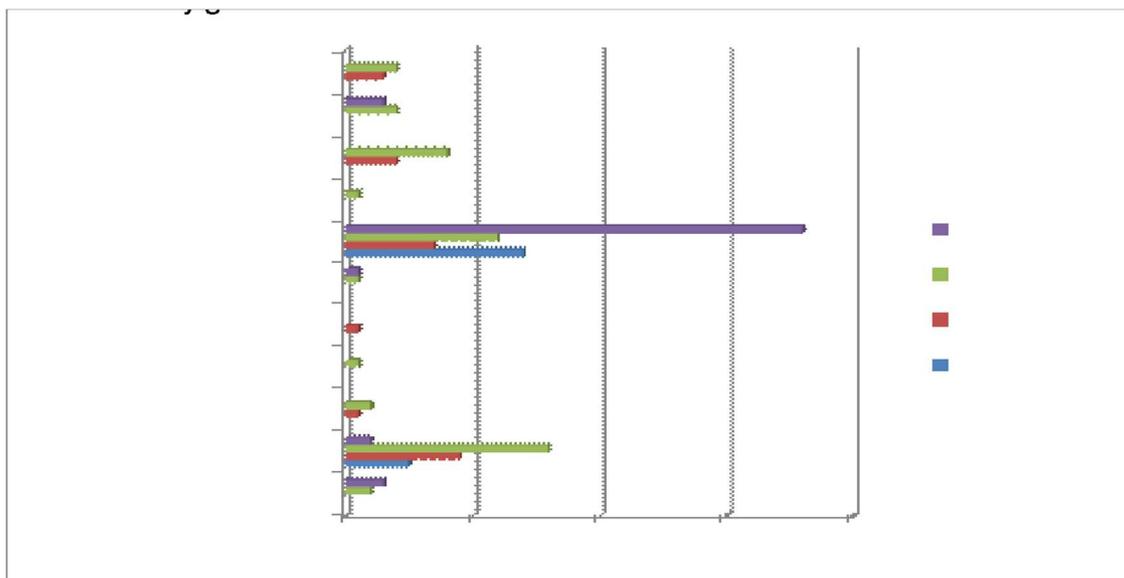
Gráfico 9. Distribución de villas y asentamientos según la cobertura de red cloacal.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

Para el caso de la red de gas, la cobertura es menor respecto de los servicios anteriores, no obstante, cabe destacar que no existe información del 32,1% de las villas y asentamientos relevados. Sin embargo, sobre el total de villas y asentamientos que forman parte de este análisis, el 36,4% carecen de red de gas, siendo la cobertura total en el 13,6% y parcial en un 17,9%. Los valores de cobertura alcanzados en cada uno de los municipios, se presentan en el Gráfico 10.

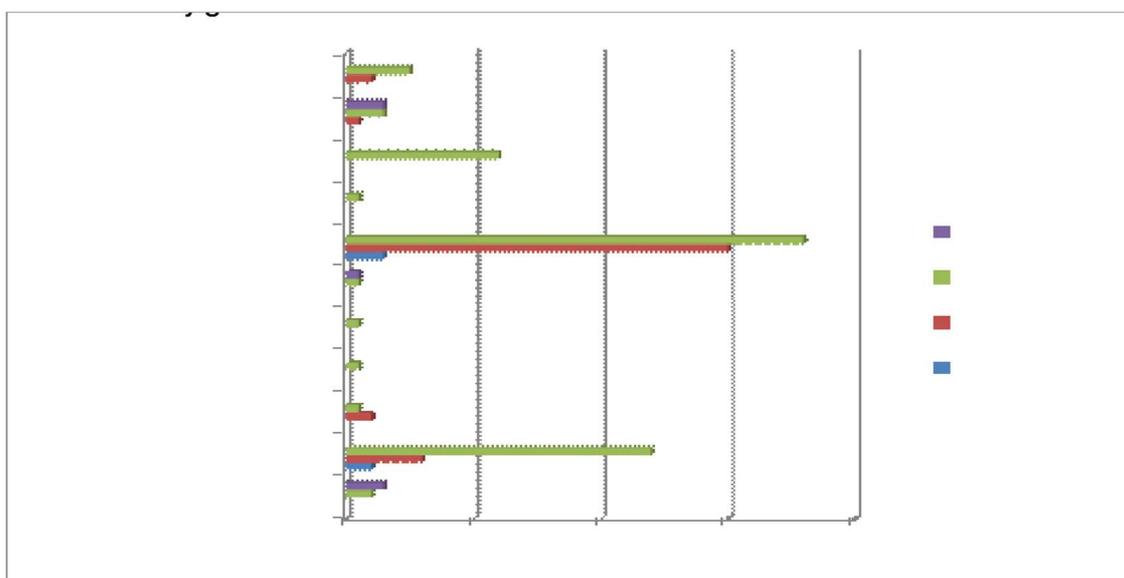
Gráfico 10. Distribución de villas y asentamientos según la cobertura de red de gas.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

El pavimento es inexistente en el 62,1% de las villas y asentamiento, alcanza una cobertura parcial en el 29,3%, siendo la cobertura total en apenas en el 3,6%. Los datos de cobertura de pavimento por partidos, se presentan en el Gráfico 11.

Gráfico 11. Distribución de villas y asentamientos según la cobertura de pavimento.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RPPVAP (2015).

Reflexiones preliminares

En función del análisis realizado podemos decir que existen diversos grados de implementación de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. Municipios que no han adherido a la Ley, otros que han adherido a la norma y posteriormente han sancionado ordenanzas que regulan los instrumentos creados por ésta, fundamentalmente los instrumentos vinculados a la participación y en menor medida, a instrumentos que regulan el suelo desde la planificación urbana o las cargas impositivas. Dentro de este último grupo, encontramos cierta articulación en municipios que contaban ya con normativas previas ligadas a la regulación del suelo urbano.

Como planteamos al inicio, el trabajo se centra en el análisis de fuentes secundarias – principalmente, digestos municipales - y la consulta de otras sistematizaciones donde confluye el aporte de municipios, organizaciones sociales, instituciones académicas, etc. con algunos datos preliminares emergentes de las entrevistas a funcionarios actualmente en estado de realización. Ello implica que puede existir algún tipo de sub registro en relación a la existencia de normativa específica respecto de la LAHJ. Sin embargo, la información que hace específicamente al Registro de Villas y Asentamientos – eje central en este análisis - es exhaustiva, dado que se consultaron los resultados oficiales del mismo, que son de público acceso.

En relación al déficit urbano-habitacional, el Registro es un avance clave para las políticas de hábitat, especialmente para la implementación de programas de integración socio urbana de villas en la Provincia de Buenos Aires. No obstante, y aunque resulte una aclaración tautológica, la medición del déficit que brinda este registro está circunscripta a villas y asentamientos, dejando por fuera otras situaciones que se hallan bajo tal condición deficitaria, tanto cuanti como cualitativamente.

El hecho de que 16 de 27 municipios no arrojen datos sobre villas y asentamientos evidencia que la presencia de aquellos no es la problemática habitacional que caracteriza a la zona centro sur de la provincia de Buenos Aires. En rigor, la presencia de villas y asentamientos en 11 de los 27 municipios de la zona estudiada debe relativizarse en la caracterización del déficit, atendiendo a su principal concentración en ATIs menores y mayores –Bahía Blanca, General Pueyrredón, Tandil, Necochea, Olavarría-; y en una muy menor proporción, en ciudades pequeñas y pueblos grandes (Monte Hermoso, General Alvarado, Coronel Rosales, Coronel Dorrego), siendo inexistente este tipo de déficit en los pueblos pequeños. A su vez, los casos registrados indican que el déficit urbano habitacional es mayor en asentamientos configurados antes del 2000 y que, en su mayoría (casi el 60%) son de dominio privado. La provisión de servicios es variable, la electricidad cuenta con una amplia cobertura mientras que la provisión de cloacas y agua corriente se halla en una situación más crítica; al igual que la conexión a la red de gas.

Esto evidencia la importancia que cobra la sistematización y el registro de la demanda urbano-habitacional en cada municipio, a fin de complementar la

información del déficit medido por el Registro Provincial de Villas y Asentamientos, especialmente en territorios donde las dificultades de acceso a la vivienda y a un hábitat digno están mediadas por otros problemas, de lógicas y escalas diversas, aunque también, en aquellos municipios que, como aglomerados de tamaño intermedio, presentan una heterogeneidad de problemáticas vinculadas al acceso a la vivienda y en donde las villas y asentamiento constituyen tan solo una de las estrategias habitacionales de los sectores populares.

Parece relevante, entonces, problematizar ese déficit que no es registrado, o que es subregistrado por los municipios en contraposición a las exigencias de la LAJH. En este sentido, la mayoría de los registros municipales vinculados a la temática de vivienda y hábitat apuntan el déficit exclusivamente a partir de 1) la demanda que se les presenta en las oficinas de dichos registros, 2) censos que se efectúan en el marco de conflictos puntuales que se suscitan en el territorio, como sucede en casos de desalojos, y 3) la ejecución de programas habitacionales en el municipio, a fin de determinar a sus posibles beneficiarios. Por fuera de estos supuestos (demanda, conflicto y oferta de programas o políticas habitacionales), el déficit no se encuentra registrado ni sistematizado, lo cual, resulta problemático en un contexto en el que los datos censales que posibilitarían suplir parcialmente este sub registro tienen más de 10 años.

Los instrumentos de actuación de la LAJH constituyen un insumo fundamental para la planificación urbana, y de manera específica los diagnósticos previos orientados a resolver situaciones de déficit urbano-habitacional, que no sólo deben asumir un abordaje integral de la problemática, sino que además deben estar ajustados a las diversas escalas. A casi una década de la sanción de la LAJH, la producción de información relativa al déficit habitacional ha tenido un avance sustantivo en relación a las villas y asentamientos existiendo, no obstante, una obligación pendiente por parte del Estado provincial y los gobiernos municipales en materia de sistematización y registro del déficit urbano- habitacional en sus diversas formas y escalas.

Bibliografía

ARENAZA M. S. y CANESTRARO M. L. (2017). La regulación de suelo como componente del derecho a la ciudad (Argentina, 2004-2015). *Revista Hábitat y Sociedad*, número 10, pp. 289-302.

ARENAZA S. y DUARTE J.I. (2010). ¿Por qué es importante para Argentina contar con una ley de ordenamiento territorial nacional? *Revista Café de las Ciudades*, Nro. 96.

BUSTOS W. (2016). Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Su implementación en los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Informe del *Observatorio del Conurbano Bonaerense*; mimeo.

CANESTRARO M. L. (2013). ¿Ilegales, irregulares, informales...?: aportes para un debate sobre el acceso al suelo. *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, Número especial: América Latina, pp. 249-270.

CANESTRARO M. L. (2012). Acceso al suelo y legalidades. Sobre las prácticas normativas en los procesos de producción del hábitat. *Revista Bitácora Urbano-Territorial*; Número 21 (julio- diciembre), vol 2, pp. 11-22.

CANESTRARO M. L M.L, F. ORIOLANI (2019). Problematizando la integración socio-urbana: notas sobre la sanción e implementación del RENABAP. En *IV Congreso Internacional de Estudios Urbanos URBARED "Transformaciones metropolitanas en América Latina*, Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines.

Centro de Estudios Legales y Sociales, (2015). *Derecho a la tierra y a la vivienda, aportes al consenso nacional para un hábitat digno*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CLICHEVSKY N. (2003). Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina. *Documento CEPAL, Serie Medio Ambiente y Desarrollo*, nº 75, diciembre.

CLICHEVSKY N. (1999). Políticas de regularización en Argentina: entre la euforia y la frustración. CONICET/UBA; Buenos Aires; mimeo

DEL RÍO J. P. (2016). Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana. El caso del Pro.Cre.Ar. en el partido de La Plata, provincia de Buenos Aires. *Revista Estudios Socio Territoriales*. Número 19, pp. 135-151.

DEL RÍO, J.P y GONZÁLEZ, P. (2019). Implementación del programa "Lotes con Servicios" en el marco de la ley de acceso justo al hábitat, Provincia de Buenos Aires. *Derecho y Ciencias Sociales*. Número 2, pp. 37-59.

DI VIRGILIO M. y RODRÍGUEZ M. C. (2018). Hábitat, vivienda y marginalidad residencial. En Piovani J. I. y Salvia A. (coord). *La Argentina en el siglo XXI: cómo somos, vivimos y convivimos en una sociedad desigual. Encuesta Nacional sobre la Estructura Social* (pp. 183-220). Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores Argentina.

Dirección Nacional de Inspección de Obras y Control del FONAVI (2016). *Informe de Auditoría del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) y de Programas Federales al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos*. Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

DURAND-LASSERVE A. (1997) Prólogo. En: Azuela A. y François T. (coord.). *El acceso de los pobres al suelo urbano* (pp. 9-12). México: CEMC-UNAM.

FERNANDES E. (2003). Perspectivas para a renovação das políticas de legalização de favelas no Brasil. En: Abramo Pedro (org). *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras- FAPERJ.

FERNANDES E. (1999). Redefining property rights in the age of liberalization and privatization. *Land Lines*; Volume 11.

MALDONADO M.M. (2004). *La propiedad en la constitución colombiana de 1991. Superando la tradición del Código Civil*. Curso Profesional de Recuperación en plusvalías en América Latina; Lincoln Institute of Land Policy, mimeo.

MALDONADO M.M. (2003). *El proceso de construcción del sistema urbanístico colombiano: entre ordenamiento territorial y reforma urbana*. Curso Profesional de Recuperación en plusvalías en América Latina; Lincoln Institute of Land Policy, mimeo.

NEIMAN G. y QUARANTA G. (2007). Los estudios de caso en la investigación sociológica. En: Vasilachis de Gialdino I. (coord.). *Estrategias de investigación cualitativa* (pp. 213-237). Barcelona: Gedisa.

Observatorio de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat (2020). *Informe de resultados de la aplicación de la ley 14449 de acceso justo al hábitat. Período 2014-2019*. Asociación Civil Madre Tierra. <https://observatorio.madretierra.org.ar/2020/06/12/informe-de-resultados-de-la-aplicacion-de-la-ley-14449-periodo-2014-2019/>

QUESADA ARAMBURÚ, J. y CADELLI, E. (2012). Hacia una clasificación de los municipios bonaerenses. Documento de Trabajo DPEPE N°04/2012, Dirección Provincial de Estudios y Proyecciones Económicas, Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

RELLI, M. (2018). *Política de regularización del hábitat popular urbano: Provincia de Buenos Aires y Partido de La Plata, 1983-2015* (Tesis doctoral). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.

REESE, E. (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. En *Medio Ambiente y Urbanización*, n° 65, pp. 3-21

REESE, E. y CATENAZZI, A. (2010). *Planificación e instrumentos de gestión del territorio. Gestión Municipal y Ciudad*. Programa de Mejora de la Gestión Municipal. Ministerio del Interior, Buenos Aires.

ROLNIK, R. (1997). *A cidade e a lei: legislaçao, política urbana e territorios na cidade de Sao Paulo*. Sao Paulo: Studio Nobel – Fapesp.

SALAZAR, C.E. (2012). Presentación. En Salazar C.E. (coord.); *Irregular. Suelo y mercado en América Latina* (pp.13-32). México: El Colegio de México.

SCATOLINI, L. (2014). *Habitar. Hacia un nuevo paradigma urbano*. Facultad de Cs. Jurídicas y Sociales (Universidad Nacional de La Plata)-Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

SMOLKA, M. y FURTADO, F. (2001). *Recuperación de Plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*. Instituto de Posgrado e Investigación/Pontificia Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy; Eurelibros

Universidad Nacional de Lanús (2012). *Dictamen CJDH. Sobre la Ley de Acceso Justo al Hábitat* (elaborado por Dra. Soledad Arenaza). Centro de Derechos Humanos; mimeo.

VAPNARSKY, C. A. y N. GOROJOVSKY (1990). *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

ZULAICA, L.; P. VAZQUEZ y M. TOMADONI (2018) *Evaluación de la sustentabilidad en partidos del centro-sur de la provincia de Buenos Aires a partir de indicadores*. En I Jornadas Nacionales de Geografía de la UNMdP, Centro de Investigaciones Geográficas y Socioambientales, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.