

EL LUGAR DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA CIUDAD.

Una mirada desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias habitacionales de los destinatarios.

Juan Pablo del Río¹
geodelry@gmail.com

Resumen

En este trabajo se intenta dar cuenta del proceso de construcción de nuestro objeto de estudio. Si bien, se parte de una preocupación que se vincula con la acción pública en materia habitacional, se propone un análisis desde la perspectiva de lugar de la vivienda social en la ciudad. Para ello, se tiene en cuenta tanto los procesos estructurales que se desenvuelven en el mercado suelo urbano, como los efectos de lugar perspectiva desde la perspectiva de los habitantes que residen en los nuevos barrios. Los interrogantes que organizan esta propuesta son: ¿Qué idea de ciudad se configura entorno a la política habitacional actual? ¿Cuál es el lugar asignado a la vivienda social en el mercado residencial de localizaciones intra-urbanas? ¿Cómo estos lugares son reconstruidos desde las trayectorias habitacionales de los habitantes?

Palabra clave: política habitacional, estructura urbana, movilidad residencial, capital locacional, espacio vivido.

¹ Becario CONICET Instituto del Conurbano-UNGS y Doctorando en Geografía-UNLP

Introducción

Dicha presentación tiene por objetivo dar cuenta del proceso de problematización que rodea la construcción de nuestro objeto de investigación. Primero, se sitúa la reaparición de la cuestión de la vivienda en la agenda pública, tras un repaso de los antecedentes de política habitacional y las transformaciones del espacio residencial del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). En segundo lugar, se caracteriza brevemente el Plan Federal de Construcción de Vivienda y se justifica nuestra elección de una determinada modalidad de implementación de la política habitacional. En tercer término, la inserción de la temática de tesis en la realidad social actual adquiere relieve al considerar que la acción pública en el hábitat popular es una de las variables que explicará gran parte de la reconfiguración del espacio metropolitano de la década. Por ello, se busca inscribir dicho proceso en la discusión de las formas en que se producen nuestras ciudades y en los modos en el cuales las políticas públicas de hábitat conciben el espacio urbano. En cuarto lugar, se realiza un recorrido por las principales enfoques e ideas fuerza que nos permitieron una aproximación teórico-metodológica a nuestro objeto de estudio. Allí se recupera una perspectiva habitacional integral que se contrapone al enfoque vivendista tradicional, esto nos permite recuperar la dimensión espacial de la política de vivienda; dar cuenta del papel de la gestión urbana en la distribución de recursos localizados producidos colectivamente; establecer los vínculos entre estructura urbana, localización de la vivienda social y renta del suelo; reconocer que la posición relacional de la vivienda social en la ciudad genera efectos de lugar los cuales con el tiempo se transforman en disposiciones subjetivas; identificar cómo estos efectos son percibidos e internalizados de modos diferentes según las trayectorias habitacionales previas de los habitantes de los nuevos barrios; y vincular la lectura de la experiencia urbana con la configuración de determinadas geografías de oportunidad o la desvalorización del capital locacional de las familias. Finalmente, tras este recorrido se presentan los interrogantes entorno a los cuales se configuran nuestro objeto de estudio, a partir de los cuales se precisan los principales conceptos de nuestro marco teórico y sus alcances metodológicos.

Inserción temática de la tesis en la realidad social actual

A mediados del siglo XX se configuraron un conjunto de acciones sistemáticas y sostenidas en el tiempo tendiente a abordar la cuestión de la vivienda a gran escala (Anahi Ballent, 2005). Tras una serie de acciones Estatales entre '50-60 la temática fue creciendo en la agenda pública hasta cristalizarse en 1972 en un sistema centralizado de provisión de "vivienda social" a través del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), recién instrumentado en 1977. El modelo de política habitacional centralizada se apoya en supuestos redistributivos: contribución salarial equivalente

al 5%, aportado en partes iguales por empleadores y empleados. Sin embargo, este sistema con el tiempo sufre diversos problemas de implementación, dando como resultado el descuido de los sectores de más bajos ingresos para dirigirse a los sectores medios, la transferencia de importantes recursos a la industria de la construcción, la cristalización de un esquema de gestión poco flexible y un modelo único de vivienda (Cuenya, 1997).

De este modo, tras una cierta trayectoria de regulación se produce un desplazamiento de la acción estatal, abandonando la concepción social de la vivienda. Puebla (2002) caracteriza este cambio como un pasaje “del intervencionismo estatal a la estrategia facilitadora”². Se desarticuló así un sistema centralizado de provisión de vivienda social, al menos en su concepción de carácter solidario y “universal”, para remplazarlo por una política errática, concebida desde una estrategia de focalización y descentralización. El Estado se retiró como vector del mercado inmobiliario para asumir un rol de facilitador y de asistencia particularizada a determinados sectores de la población (Cravino, Fernández Wagner y Varela; 2002). Según estos autores se produce un abandono, condena y deconstrucción de la categoría de “vivienda social”, junto a la reorientación de los programas habitacionales a partir de renegociación de la relación Estado-mercado y reinstauración del principio liberal de la responsabilidad individual en el acceso a la vivienda. En la década del '90, las reivindicaciones sociales, el fracaso de las políticas centralizadas “llave en mano”, la profunda reforma del Estado y los lineamientos fijados por los organismos internacionales de crédito, marcan una política habitacional para el AMBA caracterizada por el tratamiento marginal de la vivienda y una centralización en la cuestión de la tierra, dando continuidad a las políticas de radicación de los 80 asociadas a la reinstauración de la democracia. Sin embargo, la intervención del Estado en materia de regularización son acciones *ex post*. Esto significó que los sectores populares fueron los protagonistas activos de la “política habitacional”, mediante el empleo de su tiempo de trabajo en la autoconstrucción de su vivienda y la autourbanización del barrio.

Por otra parte, una lectura del proceso de crecimiento de la estructura urbana del AMBA y los modos de acceso al suelo urbano desde la década del '40 hasta la actualidad, muestra una contracción de los horizontes de oportunidades habitacionales de los sectores populares. El mapa social propuesto por Torres (1993) culmina con un considerable aumento de la informalidad urbana (Cravino, 2008). El quiebre de la estructura social de mediados de la década del '70 marcan la desestructuración del mercado masivo de “lotes populares” (Clichevsky, 1975). Dos décadas

² Según Puebla (2002) las máximas del nuevo modelo habitacional son: la modernización del sector por medio de la mayor participación de los promotores privados, desarrollo del derecho de propiedad; descentralización y simplificación administrativa, reducción de costos indirectos y de subsidios, nuevos esquemas de recuperación de fondos, abandono de la concepción de constituir reservas territoriales con el respectivo encarecimiento de la producción habitacional y el desarrollo de modelo de provisión de suelo a cargo de promotor mediante mecanismo de mercado.

después, la consolidación de la caída del salario real, la desocupación y la tendencia regresivas en la distribución del ingreso trae aparejado consecuencias en el acceso al suelo y a la vivienda de amplios sectores de la población. Se perfila así un modelo urbano cada vez más excluyente donde la ciudad se distribuye de manera crecientemente desigual. Las tipologías residenciales que crecieron con más fuerza en las últimas décadas fueron: los “asentamientos informales” y las “urbanizaciones cerradas”. Mientras que una, refleja la restricción en las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda producto del encarecimiento de la ciudad; la otra, asociada al proceso de suburbanización de las *elites* es el icono de la innovación inmobiliaria de la mercantilización del espacio urbano. Esta transformación del espacio residencial es solidaria y coherente con el proceso de reestructuración de la metrópolis, caracterizado por: la crisis del espacio público, la privatización de las empresas de servicios públicos urbanos, la reconfiguración de las redes de transporte, la venta de bienes del Estado, la planificación urbana de fragmentos y la difusión en el plano ideológico de un “urbanismo escenográfico”.

En el marco de estos antecedentes de política habitacional y frente a estas tendencias en la producción del espacio residencial metropolitano **reaparece la cuestión de la vivienda en la agenda pública**. Luego de décadas marcadas por la escasa intervención habitacional -o políticas focalizadas y sin escala frente al déficit, donde la resolución del acceso al suelo y a la vivienda de los sectores populares se orientó a la “asignación” de estos recursos vía el mercado inmobiliario formal e informal- se instala la construcción de vivienda como un eje central en la agenda pública. En AMBA la intervención en materia habitacional proyectada para la década actual equivale a la magnitud del crecimiento demográfico del último período intercensal y el volumen de las intervenciones previstas a desarrollarse entre 2003-2009 igualaba a las intervenciones habitacionales realizadas en los últimos 27 años (1976-2003). Es decir, que tras un período de exigua presencia estatal en la actualidad el Estado adquiere un rol central a través de la inversión de significativos recursos en la materia.

La construcción de vivienda social se origina en la necesidad de reactivar la economía nacional *post crisis*, en el nuevo escenario la inversión en obra pública adquiere un papel estratégico como dinamizadora del sector de la construcción. El objetivo del Plan Federal de Construcción de Viviendas (PFCV) del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación es: fortalecer el proceso de reactivación económica de la industria de la construcción mediante la generación de puestos de trabajo directos e indirectos e incidir significativamente en la reducción de la tasa de desempleo y del déficit habitacional. Junto, al dato de la escala de las

soluciones habitacionales, hay que resaltar la innovación en término del diseño de los programas.³

En un escenario donde muchas administraciones locales cuentan con severas limitaciones en la gestión de suelo urbano, la implementación de la política de habitacional requiere de éste. El diseño de la política a nivel nacional contempla sólo el financiamiento de la obra, siendo la adquisición de suelo competencias provinciales y municipales. La “escasez” de suelo urbano en el Conurbano Bonaerense,⁴ junto a la baja proporción de municipios con políticas activas en la materia transformó al suelo en un problema para la política de vivienda. En otras palabras, en el momento de ejecutar la política se “descubren” la falta de disponibilidad pública de suelo y/o las dificultades existentes para disponibilizarlo.

En este contexto el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) crea una modalidad *ad hoc* para afrontar esta problemática en el Conurbano Bonaerense que se denominó “Tierra y Proyecto Urbano” (TPU). El Estado Provincial efectuó en el año 2005 un llamado a licitación para la construcción de viviendas donde la provisión de tierras y el proyecto de urbanización están a cargo de las empresas oferentes. El Estado se encarga de evaluar las propuestas presentadas en base a la localización del suelo ofertado y el proyecto urbano. El TPU se transformó en la modalidad mayoritaria de adquisición de suelo para la vivienda social en nuevas localizaciones.⁵ Es decir, el acceso al suelo se resuelve vía compra directa en el mercado o por medio de la asociación entre las empresas constructoras y los propietarios de la tierra.

En relación a la **inserción de la tesis en la realidad social**, consideramos que la misma se inscribe en la discusión de las formas en que se producen actualmente nuestras ciudades y en los

³ A mediados de 2003 se lanzó el “Programa Federal de Emergencia Habitacional Techo y Trabajo” en el marco de una articulación intersectorial con participación de distintos ministerios. El mismo apunta a la construcción de viviendas a través de cooperativas integradas por desocupados y beneficiarios -en ese momento- del Plan Jefes y Jefas de Hogar Desocupado. Hacia fines de 2004, nace el “Programa Federal de Construcción de Vivienda” a través del cual se construyen la mayor parte de las soluciones habitacionales mediante la modalidad tradicional “llave en mano”, es decir la construcción masiva de vivienda nueva a través de empresas constructoras. Durante el 2005, se lanza el “Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos” que apunta a intervenir integralmente los asentamientos informales a través de la construcción de viviendas, la regularización dominial y el mejoramiento barrial. En la misma fecha surge el “Subprograma para el Mejoramiento del Hábitat Urbano, Obras de Infraestructura y Complementarias” que apunta a construir obras de nexo para habilitar las viviendas que se construyen a través de los fondos federales. Finalmente, en la diversificación de los programas existen fondos destinados a terminación o mejoramiento de viviendas recuperable “Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas Mejor Vivir” y de reactivación de obras “Programa Federal de Reactivación de Obras FONAVI” este último con escasa o nula presencia en nuestra área de estudio.

⁴ En el estudio de Pugliese (2004), se identifica un déficit de las reservas de suelo urbano en la primera corona metropolitana y un agotamiento del stock disponible para el período intercensal (2001-2010) en algunos de los municipios de la segunda corona.

⁵ La denominación de construcción de vivienda en “nuevas localizaciones” se utiliza aquí para diferenciar: aquellas intervenciones habitacionales que implican un proceso de crecimiento o expansión urbana donde la población “destinataria” debe trasladarse de su barrio de origen al nuevo barrio de vivienda de las soluciones habitacionales que se realizan *in situ* producto del la regularización dominial, la construcción de viviendas y la mejoramientos de barrios autoproductos previamente por los sectores populares.

modos en el cuales las políticas públicas de hábitat conciben el espacio urbano. Las tres décadas de relativo “abandono” de la acción pública en la materia y el fuerte proceso de mercantilización de la realidad urbana otorgan mayor fuerza a estas preguntas. Frente a la reaparición de la cuestión de la vivienda en la agenda pública del AMBA -donde la escala de las soluciones habitacionales explicará, junto con el *boom* inmobiliario privado de las áreas centrales, gran parte de la reconfiguración metropolitana de ésta década- creemos que vale la pena analizar los lugares que construye la acción pública y como éstos tienen efectos en y son apropiados por los habitantes. Por un lado, la selección del programa de política pública que sometemos a nuestro análisis (PFCV-TPU) se fundamenta en el rasgo aún predominante que tienen en el Conurbano Bonaerense la política tradicional de construcción de vivienda nueva “llave en mano” a través de empresas constructoras con suelo provisto vía mercado. Por otra parte, estamos interesados en ver si determinadas restricciones estructurales en el acceso al suelo para la vivienda social, trae aparejado (y cómo) “efectos de lugar” a los habitantes de los nuevos barrios.

El **objetivo general** de la investigación es entonces: analizar el lugar de la vivienda social en la producción de espacio urbano, partiendo del recorte que propone la mediación de la política habitacional a través del Plan Federal de Construcción de Viviendas en la modalidad “Tierra y Proyecto Urbano” en el Área Metropolitana de Buenos Aires en el período 2003-2009. Se propone realizar este análisis a partir de una identificación de la posición relativa de la vivienda social en el mercado residencial de localizaciones intra-urbanas y la lectura de los efectos de la política en las trayectorias habitacionales de los habitantes. Considerando la delimitación espacio-temporal, el recorte de los programas de política pública y las dimensiones prioritarias, nuestros objetivos específicos son:

- Analizar las condiciones de acceso al suelo y la vivienda de los sectores populares en la dinámica reciente de la producción del espacio residencial metropolitano, a través de una comparación con el período anterior.
- Caracterizar la política habitacional actual en el AMBA a partir de la implementación del Plan Federal de Construcción de Viviendas, en general, y la modalidad “Tierra y Proyecto Urbano” diseñada por el IVBA, en particular.
- Evaluar la localización de la vivienda social en la estructura urbana en función de las condiciones generales de calidad urbana y la composición social de los entornos de los barrios.
- Identificar los efectos de la política en la trayectoria habitacionales a partir del registro de la nueva experiencia del habitar (la vivienda, el barrio y la ciudad) y valorización de capital

locacional de los habitantes.

Aproximación teórico-metodológica

Una de las características de las perspectivas teóricas que han marcado el debate del hábitat popular y la política urbana⁶ -a pesar de las indudables contribuciones- ha sido el énfasis puesto en la vivienda en detrimento del abordaje de la dimensión espacial de la vivienda como objeto urbano. Recientemente se ha recuperado la cuestión del suelo en el debate de la ciudad latinoamericana, pero el acento está puesto en la cuestión de la seguridad de la tenencia, el acceso al derecho de propiedad y las políticas de regularización. En este sentido, nos interesa recuperar un enfoque habitacional integral que dirige la atención al funcionamiento de los mercados de suelo, la inserción espacial de la vivienda en la economía urbana, el papel que juegan las externalidades urbanas en las condiciones de vida de los habitantes, la relación entre la ciudad proyectada y practicada, junto con la percepción que los habitantes tienen de la ciudad.

La lógica sectorial y de la obra pública atraviesan la mirada viviendistas. Siguiendo a Yujnovsky (1984) una de las características del “**enfoque viviendista**” ha sido desligar la vivienda de la estructura urbana, limitándose a concebir la vivienda como una unidad individual edificación-lote aislada de su inserción en la ciudad, ocultando la dimensión de la renta del suelo y asumiendo una concepción de propiedad plena basada en los intereses individuales de los propietarios. Las decisiones residenciales no operan tan solo en el ámbito privado del individuo o la familia, ni son elecciones de libre consumo más bien están sujetas a un sinnúmero de condicionamientos socioeconómicos, urbanos, culturales y normativos. La vivienda es el bien más caro en la historia de las unidades domésticas, pero no es una mercancía vacía de contenido social, por el contrario tiene una condición primaria en tanto satisfacción de necesidad de uso. La tradición viviendista define el “problema de la vivienda” en base a la escasez económica, los costos, el déficit cuantitativo. Tiene una naturaleza sectorial y metas aritmética desconectadas de aspectos sociales y territoriales. En términos generales, las soluciones aportadas desde esta perspectiva a los sectores populares han resultado deficientes y contribuyeron a la segregación residencial.

Las necesidades habitacionales no son fijas ni homogéneas, varían según el grupo social, la sociedad, la región y el momento histórico. Por ello, según Yujnovsky (1984) al analizar la **producción de servicios habitacionales**⁷ debe considerarse al sector de la vivienda como parte

⁶ Nos referimos a las *teorías de la marginalidad*, la *perspectiva histórico-estructural*, la *teoría de la urbanización dependiente*, la *perspectiva turneriana*, el *enfoque democrática-autonomista* y la *perspectiva liberal individualista* (Ver: Duhau, 1998).

⁷ La vivienda es una configuración de servicios habitacionales que deben dar satisfacción a las necesidades humanas más primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad,

del proceso de acumulación atendiendo al funcionamiento de la producción y el mercado, el acceso relativo a los servicios habitacionales mediante un análisis de clases y grupos sociales, y la política urbana como producto de la correlación de fuerzas en el sistema político en un momento histórico particular. Por otra parte, los servicios habitacionales están estrechamente ligados a una “configuración espacial urbana determinada” (Yujnovsky, 1984) y a la ciudad como producto colectivo. La calidad de los servicios habitacionales depende de su relación con el conjunto de las viviendas y actividades urbanas. Los mapas de accesibilidad relativa son estratégicos en función de los mercados de trabajo, los centros de consumo, la recreación y demás equipamientos urbanos, siendo clave el servicio de transporte.

Los antecedentes recientes sobre la relación entre la política habitacional y la dimensión territorial (Rodríguez y Sugranyes, 2004; Hidalgo Dattwyler, 2007; Bois Morales, 2008; Rolnik, Klintowitz, Reis y Bischof, 2009), destacan que la localización de la vivienda es una dimensión crítica en la definición de la calidad de la política habitacional. Esto obliga a recuperar la dimensión territorial de la política habitacional como un elemento central de esta política pública, entendida como el lugar donde se sitúan las intervenciones, las relaciones entre sí y con el conjunto de la ciudad.

Consideremos ahora que el Estado incide de modo directo e indirecto en la dinámica urbana, como: productor directo del parque edilicio, proveedor de equipamientos sociales e infraestructura, gestor de normativa urbanística y agente fiscal (Jaramillo, 2003). La **gestión urbana** implica un proceso constante de generación de “sobreganancias localizadas” (Fidel, 2004) producto de la movilización y distribución social de recursos producidos colectivamente. La estrategia del capital inmobiliario es obtener beneficios y socializar costos, ya sea mediante la anticipación de los movimientos del mercado de tierra o la apropiación de las externalidades urbanas. En los mercados de localizaciones intra-urbanas, los precios experimentan normalmente cambios constantes en su magnitud⁸, las cuales son aprovechadas por los actores con prácticas especulativas. En múltiples ocasiones, la política habitacional ha encontrado obstáculos derivados del funcionamiento de los mercados de suelo. Aquí los antecedentes y la literatura en la materia sitúan un punto de interés al momento de analizar el proceso de adquisición de suelo para vivienda social.

accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y se definen en el devenir histórico (Yujnovsky, 1984).

⁸ Los *movimientos estructurales* se deben a un cambio tecnológico global, al crecimiento demográfico o al crecimiento económico. Los cambios de magnitud de los precios derivados de estos movimientos son de largo plazo, generalmente tienen tendencias ascendentes y se encuentran asociados al comportamiento global de la economía y de la estructura urbana. Los *movimientos coyunturales* obedecen a fenómenos transitorios de fluctuación de los precios. Se relacionan con aceleraciones y desaceleraciones en la demanda del mercado de la tierra, generalmente causados por cambios en las finanzas y movimientos de la actividad constructora. Los *movimientos estructurales-particulares* suelen ser cambios bruscos y se encuentran asociados a la transformación de la estructura urbana producto de los cambios de uso del suelo y los potenciales de constructividad. Tienen una localización puntual y se producen constantemente en las ciudades en crecimiento (Jaramillo, 2003).

En la ciudad el suelo urbano adquiere calidad como tal, en tanto soporte de actividades y procesos sociales. La irreproductibilidad del suelo urbano deriva de la dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad. Los demandantes de suelo concentran cada vez más su preferencia en pocas ubicaciones pero la creación de ubicaciones similares depende de un gran esfuerzo colectivo muy lento y costoso, por lo tanto la oferta de suelo resulta inelástica, es decir estructuralmente es escasa. Adicionalmente, las características de ubicación son muy difíciles de destruir pues su duración es de muy largo plazo, aún cuando estas se deterioren con el tiempo sin que el propietario haya tenido nada que ver con ello (Morales, 2007).

La unicidad derivada de posición espacial acarrea costos económicos, atributos de estatus y oportunidades desiguales de reproducción social. En el trabajo de “**Efecto de lugar**” Bourdieu afirma que “el espacio social reificado (vale decir, físicamente realizado u objetivado) se presenta, en consecuencia, como la distribución en el espacio físico de diferentes especies de bienes y servicios y también de agentes individuales y grupos localizados físicamente (en tanto cuerpos vinculados a un lugar permanente) y provistos de oportunidades más o menos importantes de apropiación de esos bienes y servicios (en función de su capital y también de la distancia física con respecto a esos bienes, que depende igualmente de aquel). En la relación entre la distribución de los agentes y la distribución de los bienes en espacio se define el valor de las diferentes regiones del espacio social reificado” (Bourdieu: 1999: 120).

Vale introducir aquí la dimensión del espacio público. La vivienda, como espacio residencial doméstico, se define también en función de los “espacio jurídicamente público” (Duhau y Gilia, 2009) que actúa como un elemento organizador de la ciudad y de la experiencia urbana. Según estos autores, en el último tiempo este espacio ha perdido protagonismo como tejido conectivo y omnipresente de la ciudad. Sin bien esta aseveración puede ser válida en el marco de los procesos de sociabilidad, en la producción de la ciudad como “valor de uso complejo” (Topalov, 1979) el papel del espacio público sigue siendo clave⁹. Es el Estado el que juega un rol estratégico, aún cuando los criterios de gestión pública asuman rasgos neo-empresariales, en el montaje de los sistemas de ingeniería urbana de capital fijo desvalorizado y legitimando determinadas formas de reproducción diferenciada del espacio urbano.

⁹ Diverso autores han tratado la relación entre estructura urbana y renta del suelo. La Escuela de Sociología Urbana Francesa ha aportado la noción de “valor de uso complejo urbano” (Topalov, 1979) como constitutiva del fenómeno urbano, en tanto articulación en el espacio de valores de uso elementales caracterizados por ser bienes colectivos, no mercantes y con períodos largos de rotación de capital. La ciudad como producto colectivo concentra las condiciones generales de la producción generando “efectos útiles de aglomeración” que determinados sectores de la sociedad internalizan, sin controlarlos individualmente ni participar en su producción de modo directo. En la literatura anglosajona los “efectos exteriores urbanos” (Harvey, 1973) son subproductos, intencionados o no, de las actividades de agentes públicos o privados y donde los beneficios y costos que constituyen el sistema urbano son distribuidos en la ciudad mediante mecanismos ocultos en la dimensión espacial. Ribeiro (2002) y Lago (2002) recuperan este punto de vista como aspecto constitutivo de la división social del espacio urbano, la relación entre la apropiación diferencial de la renta del suelo y la distribución de externalidades urbanas les permite complejizar la lectura de la segregación residencial.

En su libro “**El Espacio del Ciudadano**” Santos (2007) retoma la relación entre clase, renta y lugar para cuestionar las visiones neutras del espacio y sostiene que imposible hablar de ciudadanía en sentido abstracto sin reconocer su componente territorial. “Cada hombre vale por el lugar donde está: y su valor como productor, consumidor y ciudadano depende de su localización en el territorio. Su valor va cambiando, incesantemente, para mejor o para peor, en función de las diferentes accesibilidades (tiempo, frecuencia, precio), independientes de su propia condición. Personas con las mismas virtudes, la misma formación, incluso el mismo salario tienen valor diferente según el lugar en el que viven: las oportunidades no son las mismas. Por eso, las posibilidades de ser más, o menos, ciudadano depende, en gran medida, del punto del territorio donde se está. Mientras que un lugar ha de ser condición de su pobreza, otro lugar podría, en el mismo momento histórico, facilitar el acceso a aquellos bienes y servicios que les son teóricamente debidos, pero que, de hecho, le faltan” (Santos, 2007 :107; la traducción es nuestra).

Al construir viviendas, proveer equipamientos sociales o redes de infraestructura el Estado incide de modo directo en la dinámica urbana, no sólo genera sobreganancias localizadas para los propietarios del suelo, sino también oportunidades diferenciales de reproducción social para los residentes, de uno u otro lugar, de la ciudad. La vivienda en su calidad de inmueble se encuentra vinculada al suelo, una parte importante de sus atributos dependen de las características del espacio construido y la distribución de efectos de centralidad urbana. Dada la inercia del capital fijo las características de ubicación o posición relativa tienen duración de largo plazo y transformarlas requiere de un gran esfuerzo colectivo. Parte de estos argumentos hoy son recuperado parcialmente desde la perspectiva de la **geografía de oportunidades** y aplicado al análisis de la política habitacional (ver Rosenbaum *et al*, 2002).

Al abordar fenómenos urbanos debemos recordar que el espacio social se traduce de manera “turbia” en el espacio físico (Bourdieu; 1999) Para este autor el hábitat contribuye a formar *habitus* y éste construye hábitat por medio de los usos sociales que induce a darle. Los procesos de apropiación del espacio urbano suponen modos individuales o colectivos, donde las ganancias de espacio pueden asumir formas de ganancias de localización, posición u ocupación. En este sentido, las estrategias residenciales de los sectores populares tienen lógicas específicas que es necesario considerar para el diseño de políticas habitacionales. En esta misma línea Abramo (2006) sostiene que las proximidades topológica, clasificatoria y organizada¹⁰ contribuyen a formar

¹⁰ La *proximidad topológica* permite identificar relaciones económicas teniendo en cuenta la proximidad física es generadora de actividades económicas e inmobiliarias. La *proximidad clasificatoria* es definida por particularidad territorial que remiten estas porciones de ciudad, dicha clasificación social se basa en el proceso de ocupación suelo urbano sin título de propiedad. Esta situación define una proximidad de tipo jurídico-política entre los distintos territorios urbanos que asumen esta condición. La *proximidad organizada* se sustenta en las relaciones institucionalizadas por redes y jerarquías informales y tácitas o incluso por el poder de la fuerza y la violencia. Su sustentabilidad se produce socialmente por la interacción de los agentes con sus intereses, conflictos, redes de reciprocidad y confianza, los cuales instituyen normas, reglas y procedimientos, todo esto asegura la reproducción de relaciones económicas e inmobiliarias

“economías de solidaridad territorializadas”. Este autor identifica tres factores que inciden en la decisión residencial, la preferencia por accesibilidad, la preferencia por vecindario y la preferencia por “estilo de vida”. Estas preferencias son constituidas y constituyentes de un **capital locacional**¹¹ que se pone en juego en el mercado inmobiliario y en los procesos de acceso a la vivienda social.

El estudio de las trayectorias habitacional a partir de historias de vida o biografías cotidianas da cuenta de la valoración del capital locacional como un recurso que brinda oportunidades económicas, sociales y culturales según las distintas estrategias familiares de reproducción social. Dimensiones como la pertenencia al lugar, los procesos de consolidación barrial, los vínculos de relación primaria (redes familiares y lazos de amistad), las economías de “don y contra don”, la posición en la accesibilidad urbana, la relación con el lugar de trabajo y las oportunidades de obtener ingreso, en síntesis las externalidades de vecindad, son valoradas en las decisiones residenciales. En esta línea Remy (1998) nos recuerda que el lugar es una entidad productiva con propiedades emergentes donde los juegos, interacciones y actividades definen una composición que influye a las unidades que lo componen. Para este autor el lugar y la red son utilizados como recursos en las trayectorias o recorridos personales. Un barrio puede definirse como un lugar o sitio de convergencia no intencional entre una pluralidad de trayectorias erigidas sobre la solidaridad de efectos, estos son constitutivos del ambiente del barrio e influyen sobre la atracción selectiva que el barrio ejerce, una suerte de economía o deseconomía externa (Remy, 1998).

Siguiendo a Cravino (2007) la noción de **trayectoria habitacional** permite reconstruir por intermedio de los relatos subjetivo los modos de vida y las opciones habitacionales que se presentan a través del tiempo y en el marco de restricciones estructurales (mercado de trabajo, política habitacional, mercado de suelo y vivienda, etc). Sin embargo, frente a determinadas condiciones estructurales los actores despliegan un repertorio de respuestas dado un determinado margen de acción. Las estrategias habitacionales son un conjunto de prácticas y decisiones de las unidades domésticas, que permiten recuperar la capacidad de agencia de los actores en la estructura de opciones restringida por las condiciones materiales de vida.

que constituyen una territorialidad particular dentro de la ciudad (Abramo, 2006).

¹¹ Según Abramo (2006) las estrategias familiares disponen de un “capital locacional” que se aprecia/devalúa a lo largo del tiempo según la localización relativa en la permanente reconfiguración del mapa de externalidades urbanas y la cualificación intrabarrial a largo plazo. Al momento de tomar decisiones las familias realizan cálculos presupuestarios intertemporales que acompañan la posición relativa de su capital (inmueble-residencia) en la jerarquía intra-urbana, evalúan beneficios/pérdidas de su movilidad residencial (eventual desplazamiento territorial de la unidad residencial familiar) en la estructura intraurbana. El reposicionamiento de ese capital puede significar, tanto una movilidad ascendente de la familia como un estancamiento en la calidad de vida. Sin embargo, un estancamiento en la jerarquía locacional urbana no significa necesariamente una reducción del bienestar de la familia o viceversa. Un desplazamiento hacia la periferia se traduce en ganancias monetarias que se traduce en mayor superficie residencial, a la vez, que en mayores costos de transporte, pero también en el potencial desarraigo social. Así, los movimientos en el mapa de accesibilidad, se relacionan con el consumo de espacio, los tiempos de desplazamiento, las externalidades del vecindario, la historia de consolidación barrial, entre otros factores.

Una vez que se ha establecido que la política habitacional y su modalidad de la adquisición de suelo, no sólo traen consecuencias en términos de la distribución de rentas del suelo entre los agentes económicos sectoriales. Sino que además la mudanza al barrio tiene, en la trayectoria habitacional de los habitante, efectos sobre su capital locacional y las geografías de oportunidad. Queremos introducir la idea del habitar o las prácticas y representaciones urbanas. En el plano del **espacio vivido** se practican, perciben y utilizan la ciudad. El desplazamiento obliga los habitantes a elaborar nuevos mapas mentales, en un punto redescubrir la ciudad. Por esto, e cambio de residencial es una instancia fértil para analizar las transformación en la experiencia del habitar la ciudad y ver cómo los habitante reconstruyen esos lugares, entre la memoria y el descubrimiento de la casa, el barrio, el entorno, la ciudad. En el nuevo barrio las experiencias vividas quedaron atrás y la nueva residencia obliga a nuevas experiencias en las que, en palabras de Santos (2000) entran en tensión el tiempo de la acción y el tiempo de la memoria.

Hacia una definición de nuestro objeto de estudio

En este sentido nuestro objeto estudio se construye entorno a los siguientes disparadores: *¿Qué idea de ciudad se configura entorno a la política habitacional actual? ¿Cuál es el lugar asignado a la vivienda social en el mercado de localizaciones intra-urbanas? ¿Cómo estos lugares son reconstruidos desde las trayectorias habitacionales de los habitantes?*

1. La primera pregunta, se sitúa en el núcleo problemático vivienda-ciudad. Podría preguntarse: hasta qué punto la indagación sobre el objeto de la vivienda permite dar cuenta de una problemática urbana más amplia. Por qué indagar la política de vivienda desde una clave de lectura urbana, cuando en países como los nuestros la perspectiva viviendista ha tendido a negarla. Qué ilumina un análisis de la política habitacional que “suspende” transitoriamente la escala de la vivienda-lote como unidad de análisis.

En necesario aclarar que se parte de la idea que el **espacio urbano** es, a la vez (se retoman aquí algunas las ideas de Lefbvre, 1976): localización en función de la referencia al centro, orden que agrupa y reúne lo diferente; medio de producción y reproducción en términos de espacio construido que brinda soporte a todas las actividades humanas; fuerza productiva asociada a los efectos de aglomeración; mercancía u objeto de consumo en tanto ámbito parcelado susceptible de ser apropiado; orden dadas determinadas jerarquías espaciales y normas implícitas o explicita que regulan los intercambios en el espacio público y los usos posibles del espacio privado; práctica y disposición subjetiva de formas de habitar e imaginar la ciudad y; por último, objeto de disputa, lucha política, conflicto por la apropiación diferencial del espacio y las formas legítimas de representarlo.

A su vez, la **política habitacional** es entendida como un conjunto de tomas de posición (acciones u omisiones) que, como sostienen Ozlak y O'Donnell (1976), no son ni unívoca, ni homogénea ni permanente. Más bien son un conjunto de decisiones formales e informales resultantes de las mediaciones y la correlación de fuerza en el entramado de político, en las cuales el Estado interviene directa o indirectamente en la cuestión. Siguiendo a Yujnovsky (1984) forman parte de la política habitacional las regulaciones u acciones en la materia de: los usos suelo (indicadores urbanísticos, subdivisión, expropiación, reservas públicas); los sectores productivos (créditos, impuestos, fomento a materiales o sistemas constructivos); el sector externo (aranceles de importación de materiales, importación de tecnologías); el financiamiento de la vivienda (sistema bancario oficial); las políticas de precios (control de alquileres) y las inversiones directas y la provisión de servicios habitacionales (construcción de viviendas, infraestructura, etc.). Siendo estos servicios habitacionales proporcionados en un cierto período de tiempo en una configuración espacial urbana y en un medio ambiente de una sociedad determinada.

A partir de aquí se abre un abanico de posibilidades para pensar la relación entre vivienda y ciudad o mejor dicho entre espacio urbano y política habitacional. Sin embargo, ni la realidad fáctica de la política habitacional permite trabajar todas estas dimensiones, ni la complejidad del espacio urbano puede ser captada completamente en nuestro objeto de estudio. En el desarrollo de las preguntas que siguen a continuación se destacan las cuestiones a priorizar en nuestro análisis.

2. La segunda pregunta introduce la idea de **lugar asignado** (por alguien). Aquí se hace referencia a lugar como ubicación afectada por los procesos económicos y políticos a escala macro (regional) y como relación estructural dentro del proceso de desarrollo desigual. Se califica al lugar como “asignado” ya que en el proceso de producción de la ciudad -donde se entrecruzan la lógica de la política, la lógica de mercado y la lógica de la necesidad- el proceso de adquisición de suelo, construcción de vivienda y diseño urbano de la política habitacional, se encuentra mediado predominantemente por las decisiones de los actores gubernamentales, los empresarios de la industria de la construcción y los propietarios del suelo.

La idea de lugar “asignado” en la división social del espacio recupera la dimensión de la ubicación de Agnew¹² o posición estructural más arraigada en la tradición de la geografía radical, mientras que las otras dimensiones del lugar se encuentran más asociadas a las geografías humanista y de

¹² El concepto de lugar, reconoce desde la perspectiva de Oslender (2002) tanto propiedades objetivas como subjetivas las cuales son producidas y creadas. Los tres elementos constitutivos del lugar que describe este autor retomando el concepto Agnew, son el de *localidad* como marcos dentro de cuales están constituidas las interacciones sociales cotidianas, es decir, los contextos utilizados rutinariamente por los actores sociales; la *ubicación* como el espacio geográfico concreto que incluye la localidad afectada por los procesos económicos y políticos o la situación en el orden marco del proceso de desarrollo desigual; y el *sentido del lugar* como las significaciones subjetiva derivadas del vivir en un lugar, el sentido de pertenencia a lugares particulares.

la percepción que se retomarán luego. El mercado de localizaciones intra-urbana supone una espacialidad relacional donde cada posición residencial se define en relación con otras, en función del conjunto de las ubicaciones posibles y de la dinámica de las mismas. Según Escolar (1998) en el espacio relativo los objetos reales se encuentran diferenciados, su posición singular es constitutiva de la idea de lugar, la misma puede variar por modificación de los atributos específicos o locales y por el movimientos de la totalidad, que no es mas que la referencialidad hacia otros lugares y procesos con los cuales esta relacionado (interna o externamente).

Con la noción de **mercado residencial de localizaciones intra-urbanas** se intenta resaltar que posición de la vivienda social en la estructura socio-espacial no es neutra, sino que es producida por una relación mercantil e institucional a partir de la cual se distribuye de manera asimétrica el valor de uso complejo urbano al que refiere Topalov.¹³ A nivel operativo es un espacio relacional en el que se articulan las condiciones de calidad urbana (centralidad, consolidación urbana, accesibilidad-conectividad, etc.) y el perfil socio-económico de las distintas áreas de la ciudad. Este concepto se inscribe en la línea de pensamiento de la *división social del espacio residencial y estructura socio-espacial* de Duhau y Giglia (2008)¹⁴. Y se sitúa en los debates que se preguntan cómo se distribuye la ciudad, qué papel que juega la renta del suelo en la política urbana y en los procesos segregación residencial (Harvey, 1973; Topalov, 1979; Smolka, 1981; Preteceille, 2002; Marcuse, 2002, Ribeiro, 2002; Lago, 2002; Rodríguez y Sugranyes, 2004; Abramo, 2006; Hidalgo, 2007; Morales, 2008; Rolnik *et al*, 2009; Soja, 2010).

3. La tercera pregunta incorpora un doble registros el lugar reconstruido desde la perspectiva de los habitantes y una lectura de la política mediada por la movilidad residencial a partir de la cual los moradores viven nuevas experiencias urbanas. Es decir, el interrogante se plantea en la intersección entre el habitar y el residir. Siguiendo a Duhau y Giglia, **habitar** “es el proceso mediante el cual el sujeto se sitúa en el centro de unas coordenadas espacio-temporales, mediante su percepción y su relación con el entorno que lo rodea (...) Si el habitar define un conjunto amplio de fenómenos vinculados a la experiencia de la metrópoli, y a la relación con los espacios en cuanto lugares, es decir, geográficamente delimitados, materialmente reconocibles y

¹³ Ver nota 8.

¹⁴ Estos autores se refieren a la *división social del espacio residencial* (DSER) como “a las formas espaciales que adopta la distribución residencial intraurbana o intrametropolitana de los distintos estratos socio-económicos que conforman la población de una aglomeración urbana” (Duhau y Giglia, 2008: 115). Y denominan *estructura socio-espacial* (ESE) a “las formas espaciales discernibles que adopta la DSER, en tanto expresión espacial de diferencias sociales (en nuestro análisis básicamente de carácter socio-económico) que responde a procesos que de modo sistemático tienden a reproducir una cierta DSER o, eventualmente, a transformarla. En ausencia, de prácticas coercitivas o de políticas activamente destinadas a la exclusión de grupos determinados de la población de las áreas habitadas por otros grupos diferentes, la DSER resultará de las formas pasadas o actuales de producción del espacio residencial que determinan, a través del funcionamiento del mercado inmobiliario, el tipo de vivienda y las áreas en las que la misma estará localizada, de acuerdo con el nivel socio-económico de los hogares”(Duhau y Giglia, 2008: 155).

provistos de significados compartidos, el residir alude a la vinculación con un espacio donde se desempeña las funciones propias de la reproducción social” (Duhau y Giglia, 2008: 24).

El concepto de **lugar reconstruido** apela al espacio vivido de las prácticas y representaciones que emergen en la experiencia de habitar la ciudad. Es el espacio cotidiano, usado, apropiado y percibido por las “geografías” personales a partir de las cuales se crean determinados mapas mentales e imaginarios. Como afirma Lindón (2007) los lugares son construidos socialmente por el intercambio simbólico y recíprocos entre la gente como los lugares, pero también, por la convergencia entre la subjetividad y la inter-subjetividad con la materialidad de los lugares o las características del entorno. Para el constructivismo geográfico el sujeto construye los lugares cotidianamente y, a la vez, éstos reconfiguran las identidades de los sujetos que los habitan. Las acciones del sujeto se configuran dentro de una lógica compartida y también reconstruida constantemente. Esos lugares así construidos modelan esas tramas de sentido y las acciones que en ellos se concretan (Lindón, 2007).

La noción de **trayectoria habitacional** se inscribe dentro de los proceso de movilidad residencial asociado a la permanencia y los cambios de residencia, siendo sus componentes la duración, la situación de tenencia, la localización, el tipo de vivienda y la autonomía residencial (ver Gilbert, 2001; Delaunay y Dureau, 2004). La trayectoria habitacional permite reconstruir por intermedio de los relatos los modos de vida y las opciones habitacionales subjetivas que se presentan a través del tiempo mediadas por restricciones estructurales. Según Di Virgilio (2007) la trayectoria y la estrategia se definen en la intersección entre las necesidades y expectativas habitacionales de los hogares y los factores institucionales y estructurales. El término trayectoria sugiere que una serie de posiciones sucesivas que se encadenan según un orden inteligible. Mientras que la trayectoria sugiere la preocupación por la búsqueda de las determinaciones, la estrategia refleja la capacidad de los sujetos por influir en el recorrido de su vida.

A partir de esta tercera dimensión de análisis se busca reconstruir el lugar desde el espacio vivido, las geografías personales que se trazan en los recorridos urbanos y las prácticas de uso de la ciudad, los modos de habitar y la percepción del espacio urbano desde una mirada situada en los barrios de vivienda social. Se considera que el lugar de los sectores populares en la ciudad mediado por la vivienda social, no puede ser totalmente comprendido sin contemplar la mirada de los actores, sus lógicas de representación y de construcción del hábitat (innumerables autores han realizado aportes en esta línea a los estudios urbanos: Lomtinz, 1975; Lefebvre, 1978; Canclín, 1997; Grafmeyer y Danseau, 1998; Signorelli, 1999; Bourdieu, 1999, 2001; Lindón, 2007; Cravino, 2007; Carman, 2006; Girola, 2007; Santos, 2007).

En análisis de esta dimensión se articula, a través de los conceptos de trayectoria habitacional y capital locacional, a la cuestión abordada en el punto anterior, en un doble sentido. Primero, porque nos permitiría vincular la mirada de la ciudad de los habitantes con su propia historia habitacional y, a su vez, dar cuenta de las transformaciones estructurales recientes en las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda. Segundo, porque esta estrategia metodológica posibilitaría (sin plantearnos una evaluación de la política habitacional) ver hasta qué punto las dinámicas del hábitat popular son consideradas en el marco del diseño y la implementación de las políticas públicas.

Referencia bibliográfica

- Abramo, P. (org) (2003) *A cidade da informalidade. O desafio das cidades latino-americanas*. Sette Letras. FAPERJ. Río de Janeiro.
- Ballent, A (2005) *Las huellas de la política: vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Universidad Nacional de Quilmes. Bernal.
- Boils Morales, G. (2008) "Segregación y modelo habitacional en grandes conjuntos de vivienda en México" en: Cordera, Rolando et al. *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI*. Siglo XXI Editores, México.
- Bourdieu, P. (1999) *La miseria del mundo*. Fondo de Cultura Económica, México.
- Bourdieu, P. (2001) *Las estructuras sociales de la economía*. Editorial Manantial. Buenos Aires.
- Cancilini García, N. (1997) *Imaginarios urbanos*. Edudeba, Buenos Aires.
- Carman, M. (2006) *Las trampas de la cultura. Los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Espacios del saber, Buenos Aires.
- Castells, M. (1974) *La cuestión urbana*. Siglo XXI Editores. México.
- Clichevsky, N. (1975). "El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares (1943-1973)". Centro de Estudios Urbanos y Regionales - CEUR, Instituto Torcuato Di Tella-ITDT, Buenos Aires.
- Cravino, M. C.; Fernández Wagner, R. y O. Varela. (2002) "Notas sobre la política habitacional en el AMBA en los años '90". Instituto del Conurbano, UNGS. Buenos Aires.
- Cravino, M. C. (2007) *Vivir en la villa. Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*. Tesis doctoral. Tomo 3. Facultad de Filosofía y Letras – UBA.

- Cravino, M. C. (2008) Los mil barrios informales en el AMBA, UNGS, Los Polvorines.
- Cuenya B. y A. Falú (Comp.) (1997) Reestructuración del Estado y Política de vivienda en Argentina. UBA-Centro de Estudios Avanzados, Oficina de Publicaciones del CBC. 276p
- Cuenya B., C. Fidel y H. Herzer (Coords.) (2004). Fragmentos Sociales. Problemas urbanos de la Argentina. Primera Ed. Buenos Aires: Siglo XXI editores Argentina, 280p.
- Delaunay, D y Dureau, F (2004) "Componentes sociales y espaciales de la movilidad residencial en Bogotá" Revista de Estudios Demográficos y Urbanos. El Colegio de México, México.
- Di Virgilio, M. (2007) Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales en sectores populares y medios en Buenos Aires. Tesis doctoral. FCS-UBA.
- Duhau, E. (1998) Hábitat popular y política urbana. México, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Duhau, E y Gilia, A (2009) Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli. Siglo XXI Ed. México.
- Escolar, M. (1998) Lugar, acontecimiento y realismo filosófico, el problema de la teoría del espacio y del tiempo. Doc. Anál. Geogr. 32.
- Fernández Wagner, R (2008) "Habitar la ciudad. Procesos urbanos y políticas públicas" Notas de la conferencia del Curso de Postgrado Derecho y acceso a la ciudad. ICO-UNGS.
- Gilbert, A. (2001) "¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos" Rev. Territorios N°6. UAndes. Bogotá.
- Girola, María Florencia (2007) "Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en el gran conjunto urbano situado en la ciudad de Buenos Aires." En: Antropológica Año XXV No 36.
- Grafmeyer, Y. et Danseau, F (1998) (Comp) Trajectories familiales et espaces de vie en milieu urbain. Presses Universitaires de Lyon.
- Hidalgo Dattwyler, R. (2007) "¿Se acabo el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile" en Revista Eure v. 33 n 98. Santiago.
- Harvey, D. (1973) Urbanismo y desigualdad social. Editorial Siglo XXI de España.
- Jaramillo, S. (2003) "Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías" CIDE Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy.
- Lago, L. C. (2002) "A lógica segregadora na metrópole brasileira: novas teses sobre antigos processos". En: VVAA (2002) Planejamento e território. Ensaio sobre a desigualdade. Cuadrenos IPURR-UFRJ. DP&A Editora. Río de Janeiro.

- Lefebvre, H. (1976) *La revolución urbana*. Alianza Editorial, Madrid.
- Lefebvre, H. (1978) *El derecho a la ciudad*. Editorial Península, Barcelona.
- Lindón, A. (2007). *Los imaginarios urbanos y el constructivismo geográfico: los hologramas espaciales*. *Eure*, XXXIII N° 99. Santiago de Chile
- Lomnitz, Larissa (1975) *Como sobreviven los marginados*. Siglo XXI, México
- Marcuse, Peter (2004): "Enclaves sí, guetos no: la segregación y el Estado", en *Revista de Estudios Regionales y Urbanos. Espacios y Debates* N° 45. San Pablo.
- Morales Schechinger, C. (2007) "Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano" Mimeo. Módulo de Mercado de Suelo Urbano en América Latina. LILP.
- Oslender, U. (2002) "Espacio, lugar y movimientos sociales: hacia una especialidad de la resistencia". *Scripta Nova*, vol. VI, núm. 115. Universidad de Barcelona.
- Oszlak, O y O'Donnell, G. (1976). "Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación" CEDES. Buenos Aires.
- Préteceille, Edmond (2004): "La construcción social de la segregación urbana". En *Revista de Estudios Regionales y Urbanos. Espacios y Debates* N° 45. San Pablo.
- Puebla, C (2002) *Del Intervencionismo estatal a las estrategias facilitadora. Los cambios en la política de vivienda en México, 1972-1994*. El colegio de México. CEDDU, México.
- Pugliese, L. (2004) "Programa de gestión del suelo urbano" UGEIF Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
- Remy, J. (1998) "Les sociabilites urbaines: effets de milieu et trajectoires sociales" en: Yves Grafmeyer et Francine Danseau (Comp) *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Presses Universitaires de Lyon.
- Ribeiro Queiroz, L. C. (2002) "Segregação y acumulação urbana e poder: classes e desigualdades na metropole de Rio de Janeiro". En: *VVAA (2002) Planejamento e território. Ensaio sobre a desigualdade*. Cuadernos IPURR-UFRJ. DP&A Editora. Río de Janeiro.
- Rodríguez, A y Sugranyes A (2004) "El problema de vivienda de los "con techo" en *Revista Eure* v. 30 n 91. Santiago.
- Rolnik, R. et al (2009) "Como produzir moradia bem localizada como os recursos do programa minha casa minha vida" SNPU-Ministerio das Cidades. Governo Federal de Brasil.
- Rosenbaum, J. et al (2002) "How Do Places Matter? The Geography of Opportunity, Self-efficacy

and a Look Inside the Black Box of Residential Mobility” *Housing Studies*, Vol. 17, No. 1.

- Santos, M. (2000) *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Barcelona. Editorial Ariel.
- Santos, M. (2007) *O Espaço del cidadão*. Editora USP. Sao Paulo.
- Signorelli, Amalia (1999) *Antropología urbana*. Editorial Antrophos, Barcelona
- Smolka, M. (1981). “Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema” *Revista Interamericana de Planificación*. SIAP. Vol. XV nº 60.
- Soja, E. W. (2010) “The city and spatial justice” *Spatial Justice Journal*. www.jssj.org
- Torres, H. (1993) *Mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Buenos Aires. Serie Difusión 3. Ed. Dirección de Investigaciones. Secretaría de Investigación y posgrado.
- Topalov, C (1979) *La urbanización capitalista*. Editorial Edicol. México.
- Yujnosvk, O. (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981*. Grupo Editor Latinoamericano. Buenos Aires.