

4

Mercado del suelo, renta urbana, y problemática habitacional. Una aproximación teórica desde la Ciudad de Buenos Aires

Francisco José L' Huillier¹

Universidad de Buenos Aires

@ [franciscolluillier@hotmail.com]

RECIBIDO 30-06-2020
ACEPTADO 14-08-2020

Cita sugerida: L'Huillier, F.J. (2020). Mercado del suelo, renta urbana, y problemática habitacional. Una aproximación teórica desde la Ciudad de Buenos Aires. Revista *Huellas*, Volumen 24, N° 2, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2020-2418>

Resumen

El presente artículo realiza una aproximación teórica al funcionamiento del mercado del suelo y la vivienda en las ciudades modernas, tomando como punto de partida la problemática habitacional de la Ciudad de Buenos Aires. Analizando las principales determinaciones de estos mercados -renta del suelo, especulación inmobiliaria, desajuste de la oferta, etc.- se pone de manifiesto que la creciente dificultad que encuentran vastos sectores de la población urbana de acceder a una vivienda adecuada, es decir, el déficit habitacional y la expansión del mercado informal de la vivienda, es resultado de las condiciones estructurales en las que se enmarca la producción mercantil del espacio urbano en las ciudades capitalistas. En tal sentido, para compensar las disfuncionalidades de dicho mercado y dar respuesta a las necesidades de vivienda para los sectores que resultan insolventes para éste, se requiere de la intervención de la política pública en materia de planificación urbana y habitacional, pero se reconoce que las causas estructurales seguirán subsistiendo dada la propia naturaleza

1 Licenciado en Ciencia Política (Universidad de Buenos Aires). Magíster en Sociología Económica (Instituto de Altos Estudios Sociales - Universidad Nacional de San Martín). Doctorando en Ciencias Sociales (Universidad de Buenos Aires). Investigador en formación en Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe (Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires).

de la institución mercantil en tanto agente de la producción del espacio urbano.

Palabras clave: renta urbana; problemática habitacional; vivienda; informalidad; especulación inmobiliaria

Land market, urban rent, and housing problem: a theoretical approximation from the City of Buenos Aires

Abstract

This article makes a theoretical approach to the functioning of the land and housing markets in modern cities, taking as a starting point the housing problem in the City of Buenos Aires. After analyzing the main determinations of these markets-land rent, real estate speculation, supply-demand mismatch, etc. -; it becomes clear that the increasing difficulty that vast groups of the urban population find in accessing adequate housing, that is, the housing deficit and the expansion of the informal housing market, is the result of structural conditions in which the market-oriented urban space production is framed in capitalist cities. In order to compensate for the dysfunctionalities of the market and respond to the housing needs of the insolvent sector, public policy intervention in terms of urban and housing planning is necessary, but it must be admitted that the structural causes will continue to subsist given the nature of the commercial institution as an agent of urban space production.

Key words: urban rent; housing problem; housing; informality; real estate speculation

Mercado do solo, renda urbana e problemática habitacional: uma aproximação teórica desde a Cidade de Buenos Aires

Resumo

Este artigo realiza uma aproximação teórica ao funcionamento do mercado do solo e a moradia em cidades modernas, considerando como ponto de partida a problemática habitacional da Cidade de Buenos Aires. Analisando os principais determinantes destes mercados -renda do solo, especulação imobiliária, desajustes de oferta, etc.- manifesta-se que há uma crescente dificuldade de vários os setores da população urbana de ter acesso a uma moradia adequada, isto é, o déficit habitacional e a expansão do mercado informal de moradias, são o resultado das condições estruturais nas que se situa a produção mercantil do espaço urbano nas cidades capitalistas. Neste sentido, para compensar as disfuncionalidades desse mercado e dar resposta às necessidades de moradia dos setores que resultam insolventes para este, se requer da intervenção da política pública em relação a planificação urbana e habitacional. Porém, reconhece-se que as causas estruturais continuarão subsistindo dada a própria natureza da instituição mercantil como agente de produção do espaço urbano.

Palavras-chave: Renda urbana; Problemática habitacional; Moradia; Informalidade; Especulação

Introducción

En las ciudades latinoamericanas, la problemática de la vivienda, expresada en los crecientes índices de déficit habitacional de las últimas décadas (ONU-HABITAT, 2015), suele ser analizada desde distintas perspectivas teóricas y metodológicas, en las que se toman unas u otras variables causales a los fines de dotar de rigor explicativo la persistencia de la misma. En muchas ocasiones, el foco de indagación se pone en el Estado como actor fundamental del proceso de producción del espacio, y en el itinerario de las políticas habitacionales como herramientas que, si bien no lograrían eliminar de raíz la problemática, a lo sumo conseguirían atenuar sus efectos más negativos, en caso de disponer de los recursos –financieros y técnicos– pertinentes, y de una voluntad política capaz de implementarlas adecuadamente.

Pero esta variable explicativa, si es privilegiada unilateralmente, corre el riesgo de opacar una visión integral de la problemática de acceso al hábitat en las metrópolis contemporáneas. En este sentido, creemos que una perspectiva de análisis pertinente, no puede soslayar la importancia estructural del rol que juega el mercado del suelo en el proceso de producción del espacio en el modo de producción capitalista. Una mirada de este tipo nos permite desembarazarnos de lecturas instrumentales y voluntaristas de la problemática habitacional, para bucear en las raíces mismas de un asunto que va mucho más allá de las intenciones políticas de tal o cual gobierno de turno.

En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la problemática habitacional y los indicadores de déficit habitacional han recrudescido significativamente en las últimas décadas², afectando principalmente a los sectores que cuentan con escasos recursos socioeconómicos, es decir, sectores que son económicamente insolventes a la hora de acceder al mercado formal de la vivienda. Este fenómeno se expresa en la proliferación de hábitats informales, que coloquialmente son denominados “villas de emergencia” o “asentamientos informales”, los cuales son producidos por fuera de la lógica mercantil (Abramo, 2012), y la mayor de las veces no cumplen con los requerimientos sanitarios y constructivos mínimos para cubrir los indicadores de déficit habitacional³. Tal es así que, según el último censo

2 Según los datos estadísticos consultados, el déficit habitacional en la ciudad alcanza al 10% del total de los hogares para el año 2015 (Defensoría del Pueblo CABA, 2015, INDEC, 2010).

3 Como indicadores de los elementos necesarios para cubrir el déficit habitacional, utilizamos el criterio de “vivienda adecuada” estipulado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CERCR, por sus siglas en inglés) de la Organización de las Naciones Unidas. Es-

poblacional del año 2010, se estima que aproximadamente el 6% de la población total de la ciudad reside en este tipo de hábitats, y que la población en villas creció un 52% respecto el censo poblacional de 2001 (INDEC, 2010).

Sin desconocer el importantísimo rol que juega la política habitacional en términos de su capacidad de atenuar el déficit de la vivienda, ya sea promoviendo políticas habitacionales de producción de vivienda social, otorgando créditos hipotecarios para sectores de bajos recursos, o interviniendo en la regulación de los usos y funciones del suelo urbano; el presente artículo buscará analizar las determinaciones sociales y económicas que se ponen en juego en la estructuración del mercado del suelo urbano y que, en consecuencia, modelan la producción del espacio en las ciudades capitalistas. Por tanto, si como investigadores sociales creemos necesario indagar en las causas estructurales y las posibles soluciones de la problemática habitacional, resulta ineludible esbozar un estudio del mercado del suelo urbano desde una mirada crítica e integral.

El artículo se estructura en diferentes apartados en los que se analiza puntualmente aquellos elementos explicativos principales del funcionamiento del mercado del suelo, y el submercado de la vivienda, en las ciudades contemporáneas.

Comenzamos con un primer apartado en el que se da cuenta de la existencia de distintas formas de acceso a la vivienda. Se destacan principalmente tres modalidades: compra-venta de bienes inmuebles en el mercado formal; intervención directa del Estado; y producción informal del hábitat.

Un segundo apartado, se detiene en la primera determinación del funcionamiento del mercado inmobiliario: la renta del suelo y el carácter ficticio de éste como mercancía —en tanto no es producto del trabajo humano—. Se reconstruyen los que consideramos son los principales aportes de la teoría económica y social en dicho campo, y se destaca la relevancia de la renta del suelo en la configuración de una estructura urbana que habilita prácticas especulativas, donde tiende a desdibujarse la importancia de la vivienda como valor de uso.

El tercer apartado, analiza el carácter estructural de la especulación inmobiliaria, la cual es el correlato de la existencia de distintos tipos de

tos son: Seguridad jurídica en la tenencia; Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura; Gastos soportables acordes a los niveles de ingreso del hogar que no condicionen la satisfacción de otras necesidades básicas; Habitabilidad (condiciones de higiene, salubridad y seguridad adecuadas); Asequibilidad; Ubicación (acceso a servicios esenciales, a puestos de trabajo, libre de contaminación, etc.); Adecuación cultural (ONU, 1993).

rentas que apropián plusvalía que favorecen las recurrentes alzas en los precios, así como del comportamiento dinámico de los usos y funciones del suelo en la estructura urbana, lo que repercute en la conformación de estructuras urbanas desiguales y fragmentadas.

El cuarto apartado, confronta los argumentos de la teoría neoclásica en relación al equilibrio de la oferta y la demanda en mercados de competencia perfecta. Se pone de manifiesto que, dadas las particularidades estructurales del mercado analizadas en los apartados anteriores, el funcionamiento del mercado del suelo y la vivienda tiende al desequilibrio, dejando sistemáticamente por fuera de él a vastos sectores que habitan la ciudad, lo cual implica necesariamente la intervención de la política pública como agente regulatorio quien, sin embargo, nunca podrá brindar una solución definitiva a la problemática habitacional.

Sobre el final del artículo se desarrollan las conclusiones en relación a la hipótesis que sostenemos como puntapié argumentativo a lo largo del mismo, a saber que:

el sector inmobiliario —en función de las determinaciones que rigen su funcionamiento, tales como la no reproductibilidad; la existencia de sobreganancias que adquieren la forma de rentas urbanas; las prácticas especulativas en torno a su uso; y el carácter inelástico de la demanda— no se encuentra en condiciones de cubrir, a través de los mecanismos de competencia en el mercado formal, las necesidades de suelo y vivienda de una amplia capa de los sectores populares que habitan la ciudad.

El acceso a la vivienda en la ciudad: Mercado, Estado y hábitat informal

En la Argentina existe una opinión tristemente generalizada en gran parte de la opinión pública, y articulada por una matriz ideológica que opera activamente en el sentido común, según la cual los habitantes de las villas y asentamientos informales son “usurpadores” de la propiedad privada, mayoritariamente extranjeros indocumentados, que buscan gozar del privilegio de la vivienda en forma gratuita. La misma conjetura, sostiene que esta situación contrasta con la de una significativa porción de la clase media, imposibilitada de convertirse en propietaria de un inmueble por los altos costos que se ven implicados en su asequibilidad, y fundamentalmente, porque, a diferencia de los primeros, este grupo social no transgrede las normas jurídicas e institucionales que convalidan la existencia de la propiedad privada en el sistema capitalista.

Si bien es cierto que los sectores medios tienen grandes dificultades de acceder a la vivienda propia, al igual que los más empobrecidos; la estrategia habitacional de estos últimos se desenvuelve a partir de una racionalidad en la que la necesidad vital, la emergencia y la vulnerabilidad socioeconómicas son factores determinantes que van direccionando los cursos y las modalidades de su acción frente a la imposibilidad de acceder al mercado formal de la vivienda. Como señalan Abramo (2011, 2012) y Cravino (2009, 2014), esta estrategia no se trata de una anomalía o de una excepcionalidad argentina o latinoamericana, sino que guarda correlación directa con la dinámica capitalista de la producción del espacio urbano en casi todos los países desde principios del siglo XX, especialmente en aquellos de desarrollo tardío.

La provisión de loteos populares en tierras fiscales y en zonas periurbanas, o la construcción de complejos habitacionales por parte del Estado, formaron parte de la política pública habitacional dirigida a los sectores populares entre las décadas del 40 y el 70 en Latinoamérica, y en Argentina particularmente (Bäbr y Borsdorf, 2012, Oszlak, 2017, Pérez, 2005). En las últimas décadas, la retracción del Estado en tanto agente garante de suelo y vivienda a estos sectores, sumado a una mayor especulación inmobiliaria producto de la reestructuración de las estrategias de acumulación del capital (Harvey, 2007, 2014), vuelven sumamente prohibitiva la capacidad de las clases populares de ingresar al mercado formal, aún en condición de inquilinos o arrendatarios. En Argentina, las villas de emergencia, hábitats informales consolidados en la centralidad o en la pericentralidad urbana, aparecen así, como el refugio habitacional más inmediato para los que no acceden al mercado formal (Abramo, 2012; Cravino, 2009, 2014; Guevara, 2015; Di Virgilio y Rodríguez, 2013)⁴.

En tal sentido, y como señalamos en la introducción, se torna preciso dar cuenta de las especificidades del mercado del suelo y la vivienda en la generalidad de los espacios urbanos contemporáneos, como factores que erigen un obstáculo estructural a la necesidad de vivienda del conjunto de habitantes de la ciudad que se encuentra en una posición socioeconómica menos favorecida.

En consecuencia, en los siguientes apartados haremos un repaso de las principales determinaciones que van conformando la fisonomía del sector

4 Sin embargo, esta creciente demanda habitacional trae como corolario el despunte de un mercado informal en estos hábitats, donde se van consolidando nuevas lógicas mercantiles que, si bien guardan semejanza con las del mercado formal, presentan características inéditas y excepcionales; en las que se asiste al surgimiento de una nueva jerarquía social al interior de las villas y asentamientos: propietarios –de facto- e inquilinos.

inmobiliario formal en su conjunto. Nos centraremos fundamentalmente en aquellas que de una u otra manera están relacionadas con el déficit habitacional y con la expansión de la informalidad⁵.

Algunas consideraciones sobre la renta urbana

Uno de los aportes más interesantes en relación a la dinámica de funcionamiento del sector inmobiliario formal, es decir, del mercado del suelo y la vivienda como agente económico del espacio urbano, viene de parte del sociólogo francés Christian Topalov (1979), quien examina de forma detallada el fenómeno de la urbanización capitalista, al que refiere como “una multitud de procesos privados de apropiación capitalista”, el cual, siguiendo a Marx (2000), está atravesado por las contradicciones propias de la tensión entre acumulación privada y la socialización de las fuerzas productivas.

En su análisis de la renta del suelo, indica que ésta surge como resultado de las “sobreganancias” de localización. Las mismas se explican por la existencia de los llamados “efectos útiles de aglomeración”. Estos son valores de uso complejo, bienes y servicios urbanos fundamentales para llevar adelante el proceso de reproducción ampliada del capital, pero que no son siempre pasibles de ser apropiados por el capital privado: escuelas, hospitales, carreteras, alumbrado público, subterráneos, etc. El propietario de suelo urbano con mayor acceso a estos efectos útiles de aglomeración se verá favorecido por estas sobreganancias de localización, que se capitalizan bajo la forma de rentas.

Una de las características más sobresalientes del suelo urbano es que este no es reproducible. Su precio no está determinado por su coste de producción —el suelo no se produce— sino por la cercanía a los efectos útiles de aglomeración que ofrece el entorno urbano. Esto supone que el propietario del suelo más valorizado podrá apropiarse de una ganancia que toma la forma de renta. Topalov (1979) señala que la existencia de la renta genera una competencia entre el propietario del suelo y los promotores inmobiliarios, es decir, el agente que compra el terreno y concibe un proyecto inmobiliario sobre el mismo, a los fines de obtener una sobreganancia.

5 Por cuestiones de espacio, no trabajaremos en este artículo sobre las características del mercado informal del suelo y la vivienda, el cual tiene un peso cada vez más relevante en América Latina. Como señala Smolka, existe una “interdependencia de los mercados formales e informales de tierra. [...] el alto precio de la tierra urbanizada en el mercado formal, parece afectar los relativamente altos precios de los loteos informales, y viceversa” (Smolka, 2003, p. 73). Para profundizar en los mecanismos que rigen la compraventa en el mercado informal sugerimos consultar los trabajos de Abramo (2011, 2012).

Son estas sobreganancias de localización las que pueden dar lugar a un proceso de “especulación” inmobiliaria en zonas urbanas con importantes efectos de aglomeración, y que en el caso del mercado de la vivienda –como veremos más adelante– se traduce en una “distorsión” del equilibrio entre la oferta y la demanda o, en otras palabras, un desajuste de la oferta en relación a la demanda.

De esta manera, el suelo se convierte en un bien que puede utilizarse como reserva de valor. Las expectativas de valorización del suelo urbano pueden inducir, tanto a propietarios como promotores inmobiliarios, a adoptar una lógica especulativa donde el “valor de uso” del bien en cuestión pasa a ser un factor residual: no importa ya el uso que se le dé al suelo, sino la potencialidad de capturar rentas extraordinarias.

Sin embargo, creemos que esta definición propuesta por Topalov en base a efectos útiles de aglomeración no da cuenta de la totalidad y la complejidad de los distintos tipos de rentas que efectivamente confluyen en el espacio urbano, y en tal sentido, si bien es pertinente para explicar una modalidad específica de sobreganancia, deja afuera otras configuraciones de rentas urbanas ciertamente relevantes.

El economista Samuel Jaramillo (2010), retoma la preocupación inicial de Topalov por la conformación de rentas urbanas en el proceso de urbanización capitalista. En su libro “Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”, partiendo del estudio de la renta de la tierra rural realizada por Marx (2000) en “El Capital”, formula la que quizás sea la teorización más completa sobre las rentas urbanas esbozada hasta el momento⁶.

6 En palabras del autor, la renta de la tierra agraria, o en nuestro caso específico, el suelo urbano: “Se trata de un mecanismo de desviación de una parte de la plusvalía social, que en lugar de ir a alimentar el fondo de ganancias que se reparten los capitalistas, va a parar a manos de una clase social que es extraña a estos últimos, los terratenientes. Pero ¿por qué y de qué manera los capitalistas ceden una parte de sus ganancias a favor de los terratenientes? La tierra es un medio de producción (objeto y medio de trabajo, al mismo tiempo) que está por fuera del control del capital en cuanto tal. Ninguna rama capitalista produce tierra, y muchas de sus características particulares son irreproducibles. Pero además de que la tierra no es reproducible a voluntad por el capital, ella puede ser monopolizada, es decir, apropiada individualmente. Quien ejerce el dominio sobre la propiedad jurídica de la tierra controla en realidad una condición de la acumulación que es externa al capital. De esta forma el terrateniente, sin participar en la producción, está en capacidad de exigir una parte de la ganancia como condición de su autorización al acceso del capitalista a la tierra, y por tanto, como requisito para que la producción [...] tenga lugar” (Jaramillo, 2010, p. 4). Si bien Jaramillo se refiere, en este pasaje, al terrateniente en el sentido tradicional del término, es decir, en tanto propietario de la tierra destinada a la producción agrícola; en relación al mecanismo de apropiación de renta, terrateniente rural y propietario de suelo urbano son agentes que desempeñan un mismo rol: la sustracción de una parte del capital valorizado a los agentes capitalistas. En no pocas ocasiones, especialmente en el ámbito urbano, un mismo agente puede desempeñarse tanto

Jaramillo distingue dos tipos de rentas urbanas: las “primarias” y las “secundarias”. Las primarias corresponden a rentas que permanecen vinculadas, al igual que en el caso de la renta de la tierra, al proceso de “producción” de la mercancía en cuestión, que en la ciudad se refiere al “espacio construido”, o el bien inmueble. Las rentas secundarias, por el contrario, son rentas que el propietario del suelo percibe o espera percibir una vez finalizado el proceso de construcción del inmueble, es decir, representan una forma de captación de rentas que ubicamos en el proceso de “consumo” del bien producido. Se trata de rentas que dependen de los distintos usos urbanos que el mercado asigna al espacio construido.

Dentro de las rentas primarias encontramos las siguientes: “Renta diferencial tipo 1”; “renta diferencial tipo 2”; “renta absoluta urbana”.

La “renta primaria diferencial tipo 1” guarda una cierta equivalencia con la renta diferencial que captan las tierras rurales más fértiles en el ámbito rural, en la medida en que corresponde a una forma de renta que se percibe en función de las características físicas del terreno, y las condiciones de lo que Jaramillo denomina “constructibilidad” –equivalente urbano a la “fertilidad” rural–, las cuales dependen de dichos atributos. A pesar de su similitud con la renta diferencial agraria, el autor reconoce que su incidencia en el precio del suelo no es demasiado notable, ya que estas rentas por lo general suelen ser moderadas, en razón de que en el ámbito urbano la tendencia es a la homogeneidad de los lotes construibles (Jaramillo, 2010).

La renta primaria “diferencial tipo 2”, está vinculada a la posibilidad de obtener una sobreganancia en el proceso de construcción a partir del apuntalamiento de una mayor densidad constructiva. En tal sentido, en ciertas zonas de la ciudad y bajo ciertas condiciones mercantiles se torna rentable para el promotor inmobiliario la construcción en altura. Una mayor inversión de capital en un terreno facilita la construcción de mayores unidades, densificando el espacio en forma vertical. Dicha modalidad no es siempre rentable, ya que en ocasiones esta mayor inversión necesaria no amplía el margen de ganancia del promotor. Sólo cuando la tasa de ganancia que puede brindar una mayor inversión supera la ganancia media que aporta la inversión de baja densidad, la edificación en alta densidad se torna factible. Una parte o la totalidad de esta sobreganancia que percibe el constructor se trasladará al propietario del suelo bajo la forma de renta diferencial, haciendo subir el valor del suelo.

como propietario del suelo como capitalista: se trata del promotor inmobiliario. En ese caso, el excedente es pasible de ser apropiado en su totalidad por aquel.

La renta primaria “absoluta” es un tipo de renta que perciben todos los propietarios de suelo en las zonas urbanas, aún los de aquellos terrenos que se encuentran en la periferia urbana. Esto se debe a que el suelo urbano tiene una mayor valoración mercantil que la tierra rural (entendiendo al suelo como una mercancía ficticia, pues no se produce, y por ende la categoría valor-trabajo no aplica para este valor de uso), pero también al hecho de que el mismo no es reproducible y es, a su vez, fuertemente demandado tanto por los constructores como por quienes desarrollan sus actividades al interior de la ciudad (trabajadores, capitalistas, comerciantes, etc.). De tal forma, cualquier terreno que se encuentre dentro de los límites urbanos es pasible de generar una renta mínima, cuyo piso será ligeramente superior a la renta agraria diferencial más elevada (Jaramillo, 2010).

Un segundo grupo lo constituyen las denominadas rentas urbanas “secundarias”, las cuales surgen ya no al momento de la construcción del inmueble, sino a lo largo del proceso de consumo del mismo. Se relacionan con el uso y la funcionalidad del producto edificado, en función de la “convención urbana” que predomina en un momento determinado, es decir, de la valorización subjetiva y colectiva sobre los usos del suelo que configura la acción interdependiente de los distintos actores que producen el espacio. Jaramillo se refiere cuatro tipos de rentas secundarias que se vinculan con los principales usos del suelo en las ciudades capitalistas –comercio, vivienda, industria–: renta “diferencial de comercio”; renta de “monopolio de segregación”; renta “diferencial de vivienda”; y renta “diferencial de monopolio industrial” (Jaramillo, 2010).

La “renta diferencial de comercio” surge en función de la velocidad de rotación de las mercancías que se comercializan. En el proceso de circulación, una mayor velocidad de rotación de las mercancías implica una aceleración de la realización de valor por parte del capitalista. Si el capitalista productor de mercancías no es capaz de venderlas en el mercado no podrá realizar el valor de las mismas y por ende no percibirá ningún tipo de ganancia. Es por ello que, la aglomeración de comercios en zonas específicas del espacio urbano repercute de forma positiva en la aceleración del proceso de rotación de las mercancías y en la realización de su valor. Esto se traduce en rentas diferenciales que se apropian los propietarios del suelo en zonas comerciales de mayor valoración.

Por otro lado, en las zonas residenciales, encontramos la renta de “monopolio de segregación”. Como su nombre lo indica, es un tipo de renta que se relaciona con el fenómeno de la segregación en la que se da una confluencia entre el accionar del mercado y las pautas diferenciales de consumo de los distintos grupos sociales en el espacio urbano. En algunas zonas de la ciudad

puede observarse una dinámica espacial en la cual sectores de mayores ingresos presionan para expulsar de determinadas zonas a los de menores ingresos:

Los grupos de mayores ingresos se reservan para su implantación habitacional ciertos sectores precisos de la ciudad, con exclusión de las otras categorías sociales. De esta manera, habitar en esos lugares específicos se convierte en una muestra de la pertenencia social a las capas más elevadas. Estos espacios urbanos adquieren de esta manera esta carga de significación. (...) Los capitalistas individuales están dispuestos a pagar una suerte de «impuesto privado» por ocupar estos lugares positivamente connotados, en una cuantía tal que sobrepase las posibilidades de otros sectores sociales, quienes de esta forma son rechazados (Jaramillo, 2010, p. 164).

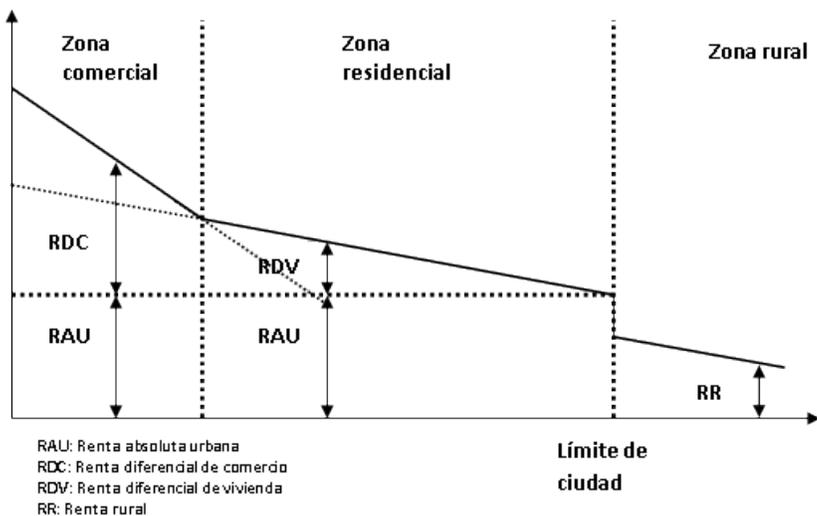
Otra renta que deriva de los usos residenciales del espacio es la “renta diferencial de vivienda”. En el extremo opuesto de quienes fomentan la segregación espacial expulsando a los grupos sociales de menores ingresos, encontramos a los sectores sociales que sufren dicha segregación. Suele ocurrir entonces que los sectores de menos recursos son relegados a zonas de la ciudad menos valorizadas, en muchas ocasiones alejadas del centro urbano donde se concentran los efectos útiles de aglomeración señalados por Topalov (1979). Este alejamiento implica por lo tanto un mayor gasto –monetario o de energía humana– en movilidad. A mayor distancia del centro o lugar de trabajo, más elevado será el costo de traslado entre éste y la vivienda. Es por ello que la competencia entre quienes demandan una vivienda ubicada en zonas centrales de la ciudad habilita el surgimiento de una renta diferencial de vivienda. En otras palabras, quienes desean habitar cerca de la centralidad, estarán dispuestos a ceder una porción mayor de dinero a los propietarios del suelo o del inmueble en estas zonas –independientemente de que compre o alquile la vivienda–, que toma la forma de renta diferencial. Decimos que es diferencial porque la misma disminuye a medida que nos alejamos del centro, o de la zona valorizada en términos positivos por su ubicación privilegiada, mientras simultáneamente se eleva el costo en movilidad.

Por último, tenemos la renta “diferencial y de monopolio industrial”. Jaramillo destaca que la actividad industrial no necesita de localizaciones privilegiadas en las ciudades. Estas actividades pueden emplazarse en zonas degradadas y periféricas, por cual las rentas que surgen en este ámbito no se explican, como en los casos anteriores, por un incremento en la valorización positiva de dichos terrenos.

En la Figura N° 1 podemos observar un esquema de articulación entre algunas de las principales rentas mencionadas (quedan afuera las rentas de monopolio de segregación y las rentas diferenciales y de monopolio indus-

trial). En el eje de las ordenadas se visualiza el incremento diferencial de las distintas rentas en función de los usos que soporta el suelo y de la proximidad a la centralidad, y en el eje de las abscisas se representa la expansión del mercado del suelo en una perspectiva centro-periferia.

Figura N° 1: Esquema de imbricación aditiva y competitiva entre diferentes rentas urbanas



Fuente: Jaramillo (2010, p. 203).

La especulación inmobiliaria en el ámbito urbano

Esta amplia variedad de tipos de rentas y los entrelazamientos dinámicos entre ellas contribuye a que los precios del suelo⁷ en el entorno urbano

7 El precio del suelo se expresa en la fórmula $PS = \frac{r}{i}$. Donde: PS = Precio del suelo, r = renta, i = tasa de interés (Jaramillo, 2010). La formación del precio se materializa de la siguiente manera: “Ante la existencia de una tasa de interés, el terrateniente asimila la posesión de su lote de terreno a la posesión de un capital que le diera como interés la suma que percibe como renta. [...] lo que se transa en los negocios de terrenos, más que la tierra misma, es el derecho a percibir una renta. [...] Supongamos que un terrateniente percibe anualmente una renta de 20 unidades de valor por la posesión de un terreno que por lo pronto no tiene precio definido. Si la tasa de interés de la economía es de 0,2, esto quiere decir que un capital para que rinda en términos de interés 20 unidades al año debe tener una magnitud de 100. El terrateniente, al cual le sería indiferente percibir sus 20 unidades como interés o como renta, apreciará el precio de su terreno en 100, pues solo se desprenderá de él a cambio de un capital que le dé como interés las mismas 20 unidades de valor que el percibe como renta. Así, el precio de su tierra se fijará en forma derivada en 100” (Jaramillo, 2010, pp. 5-6). Al PS se añaden, además de las rentas reales que percibe el terrateniente en lo inmediato, las “rentas potenciales” que se

sufren constantemente fluctuaciones que habilitan prácticas especulativas por parte de los propietarios del suelo y los promotores inmobiliarios.

Jaramillo distingue tres formas de especulación inmobiliaria, que tienen distintos grados de incidencia en la configuración de la espacialidad urbana y en la estructuración de usos del suelo que apuntala el mercado en el mediano y largo plazo.

La primera de ellas es la “protoespeculación” (Jaramillo, 2010, p. 203). Es una práctica en la que participan los propietarios de terrenos o inmuebles para quienes el valor de uso del bien está por encima del valor de cambio mercantil. Son por lo general pequeños propietarios de viviendas o comercios que usufructúan dicha propiedad pero que, bajo determinadas circunstancias en las que los precios del suelo tienden al alza, estarían dispuestos a vender sus inmuebles como forma de capitalizar la valorización de los mismos. De esta manera, el inmueble en el que el propietario vive o realiza sus actividades laborales adquiere un doble carácter en tanto bien de “uso” y bien de “inversión”; y la mayor o menor incidencia de cada una de estas dimensiones está supeditada a la fluctuación del valor del suelo en el que se asienta la propiedad. Es por este motivo que el autor prefiere hablar de protoespeculación y no de especulación en sentido llano; en razón de que el propietario sólo en determinado contexto y bajo ciertas condiciones mercantiles estaría más tentado a especular con el alza de los precios para sacar provecho del valor de cambio del bien en detrimento del valor de uso que éste pueda aportarle. Otra forma de protoespeculación se da en el caso de personas que han podido ahorrar cierto capital y lo destinan a la compra de un inmueble como forma de inversión económica, esperando que el inmueble se valore en el mediano o largo plazo. Más allá de las distintas variantes que pueda adoptar esta forma de protoespeculación, lo importante es destacar que no se trata de agentes especializados en la práctica estrictamente especulativa, como sí sucede en los casos que veremos a continuación.

Un nivel más avanzado de especulación está encarnado en la “especulación pasiva” (Jaramillo, 2010, p. 206). En este caso hablamos de agentes especializados en las prácticas especulativas inmobiliarias. Son actores eminentemente capitalistas que destinan parte de su capital a la compra-venta de lotes o inmuebles especulando con subas en los precios de los mismos. Por lo general, disponen de información privilegiada sobre zonas de la ciudad que se verán valorizadas por el alza de los precios del suelo y sobre tendencias al cambio de usos del suelo que favorecen el surgimien-

espera percibir en el futuro en base a las variaciones de los usos del suelo (Jaramillo, 2010, p. 256).

to de rentas extraordinarias. Asumen el rol del “promotor inmobiliario”, como intermediario entre el propietario original del terreno y el constructor inmobiliario. El carácter pasivo de esta práctica hace referencia a que, en este caso, el agente especulador no tiene incidencia en la formación de los precios del suelo ni en las dinámicas de transformación de su uso; sin embargo dispone de una *expertise* y de un manejo privilegiado de la información –para lo cual es importante mantener un estrecho vínculo con agentes estatales– que lo conduce a arriesgar parte de su capital invirtiendo en suelo urbano, pudiendo retener el mismo en momentos de descenso o estabilidad de precios, y confiando en que captará una porción significativa de renta en los momentos en que la tendencia sea hacia el alza.

La forma más avanzada de especulación inmobiliaria es la “especulación inductiva”. En este tipo de especulación los agentes que participan de ella tienen ciertamente la capacidad de incidir en la variación de los precios del suelo. Esto sucede porque son agentes que disponen de una mayor concentración de capitales dentro del mercado y, por ende, su peso relativo al interior del mismo los habilita a ejercer una mayor presión en el sistema de precios e incluso alterar cualitativamente los usos que sustenta el suelo en zonas específicas:

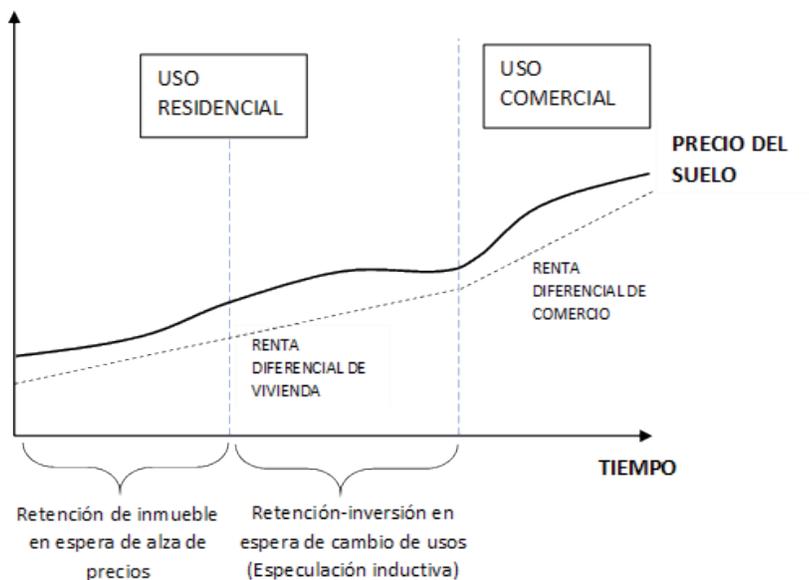
Compran terrenos por precios que responden a determinados usos o densidades predominantes, pero con su poder de inversión masiva pueden eventualmente construirlos con especificaciones que arrojan sobreprecios –o rentas– superiores, apoderándose de ellos (Jaramillo, 2010, p. 210).

En la especulación inductiva lo que mueve al agente es la capacidad de apropiarse de la mayor cantidad de rentas a través de inversiones especulativas. Se busca “inducir” el surgimiento de dichas rentas mediante la transformación de los usos del suelo en el que se realizan dichas inversiones:

Lo particular de este especulador con respecto al *pasivo*, no es la categoría que está en la base de su *ganancia*, sino el hecho de que él tiene la potencia, dentro de ciertos límites, de inducir estos efectos sobre determinadas porciones del espacio urbano, lo que le permite un control más riguroso sobre estas sobreganancias. Es por esto por lo que preferimos llamar a este género de operaciones *especulación inductiva*, en lugar de utilizar un término como *especulación activa*, que parecería como una contraparte más literal del término anterior, pero que tiene la desventaja de connotar una *producción* de la sobreganancia por parte del agente en cuestión (Jaramillo, 2010:, p. 212, cursiva del autor).

En la Figura N° 2 se ilustra de manera general la dinámica especulativa en el mercado inmobiliario, así como las lógicas de retención del suelo urbano en función de los cambios en el uso. El eje de las ordenadas representa el precio del suelo junto con el incremento de las rentas pasibles de captarse, mientras que el eje de las abscisas nos muestra la evolución del primero a lo largo del tiempo y el modo en que opera la retención especulativa.

Figura N° 2: Sobreganancias por comportamiento especulativo en mercado del suelo



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

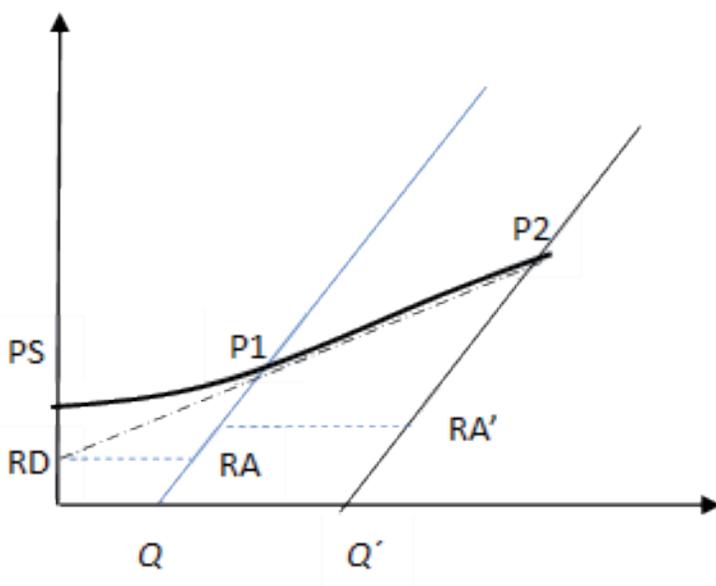
La inelasticidad de la oferta en el mercado del suelo y la vivienda

Todos los factores mencionados en los apartados anteriores en relación al funcionamiento del mercado inmobiliario, a saber: la no reproductibilidad del suelo; la posibilidad de captación de rentas por parte de los propietarios del mismo; las prácticas especulativas de los distintos agentes capitalistas que intervienen en la producción del espacio urbano; así como la existencia de demanda creciente de suelo urbano y la tendencia a la expansión de la frontera urbana; suponen la configuración de un mercado de competencia imperfecta, donde el equilibrio entre las curvas de oferta y las curvas de demanda resulta difícil de alcanzar, especialmente en el

submercado de la vivienda, aún ante la inexistencia de una estructura monopolística. Esto se traduce en un esquema de fuerte inelasticidad de la oferta en relación a la demanda.

En primer término, al ser el suelo urbano una mercancía ficticia en el sentido de que no es producida por el trabajo humano –la no reproductibilidad antes mencionada–, la liberación de terrenos o la expansión de la frontera urbana, es decir, el desplazamiento de la curva de oferta hacia la derecha, no genera necesariamente la reducción del precio de los terrenos urbanos. Esta expansión de la oferta puede incluso promover un aumento de los precios debido a la aparición de nuevas rentas urbanas pasibles de ser apropiadas por los propietarios del suelo (Figura N° 3).

Figura N° 3: Ejemplo de expansión de la oferta inmueble y alza de precios del suelo por incremento de rentas



- PS: Precio del suelo
- P1: Precio del terreno mejor ubicado
- P2: Precio del terreno mejor ubicado con expansión de oferta
- RA: Renta absoluta
- RD: Rentas diferenciales
- Q: Oferta inmueble

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

En relación con ello, en el mercado del suelo se da un fenómeno que se conoce como “demanda derivada” en el cual:

[...] la mayor parte de la demanda no compite por suelo urbano para su consumo directo, sino por la actividad que le da soporte, en otras palabras, que [...] compite por el suelo en función de las expectativas sobre el tipo e intensidad de uso que dicho suelo tolera en términos económicos, urbanísticos y normativos (Baer, 2016, p. 7).

Se configura de esta manera un escenario de competencia imperfecta, donde, frente a la variación de los precios del suelo, los agentes que se ubican del lado de la oferta (propietarios del suelo y promotores inmobiliarios) se ven tentados de refugiarse en prácticas especulativas de distinto tipo, como las analizadas en el apartado anterior. A modo de ejemplo, en la Ciudad de Buenos Aires se observa un gran porcentaje de viviendas ociosas⁸. La gran mayoría de esas viviendas deshabitadas se encuentran en zonas donde los precios del suelo son más elevados, lo que nos lleva suponer que allí se pone en juego una práctica especulativa en la cual el bien inmueble funciona como un elemento de valorización para la captación de rentas futuras. Inmueble que será retenido durante este proceso de valorización, y oportunamente vendido a otros agentes capitalistas para la realización de nuevos emprendimientos inmobiliarios cuando la tasa media de ganancia sea lo suficientemente auspiciosa para ello.

De esta forma, cuando se observa un alza en los precios del suelo urbano –que puede darse por distintas circunstancias, por ejemplo, tras un repunte de la actividad económica en general que apuntala la actividad comercial de los grandes centros urbanos o por valorización de áreas degradadas–, capitales de otras ramas comienzan a desplazarse al mercado de la construcción con el objetivo de captar parte de esas sobreganancias que exceden la tasa media de ganancia. Así, la actividad de la construcción crece significativamente por la progresiva concentración de inversiones que se dan en ella. Pero esta mayor actividad de la construcción no satisface necesariamente los requerimientos de vivienda de las distintas clases sociales por igual.

Vemos entonces aparecer procesos de “reestructuración” urbana de todo tipo que amplían la oferta inmobiliaria y que tienen por objetivo la captación de los distintos tipos de rentas que menciona Jaramillo (2010): construcción de grandes centros comerciales (renta diferencial de comercio); torres

8 Según el Censo 2010, hay unas 340.975 viviendas deshabitadas, encontrándose un 38% de ellas en la zona norte de la ciudad (Defensoría del Pueblo CABA, 2015).

de viviendas y oficinas (renta primaria diferencial tipo 2, renta diferencial de vivienda, renta de monopolio de segregación); procesos de gentrificación (renta diferencial de comercio, renta de monopolio de segregación); relocalizaciones industriales (renta diferencial y de monopolio industrial), etc.

A partir de estos ejemplos es posible observar cómo los distintos tipos de renta se relacionan y escalonan entre sí. Cuantas más rentas urbanas sean pasibles de ser captadas en una zona determinada, habrá una mayor probabilidad de incidencia de prácticas especulativas –pasivas e inductivas– como la retención de suelo, y será también mayor la presión de los promotores inmobiliarios para la realización de emprendimientos como los antes mencionados.

¿Pero por qué esta mayor actividad constructiva no garantiza el acceso a la vivienda a la totalidad de la población si, como señala la teoría neoclásica, en un mercado de competencia perfecta la demanda tiende a equilibrarse con la oferta? Esto sucede por distintos factores que, como ya empezamos a percibir, dan cuenta de un mercado cuyo funcionamiento presenta características excepcionales.

Por empezar, la demanda de habitación en las ciudades es un fenómeno que tiende generalmente hacia el alza. En primer lugar, por el creciente proceso de urbanización que en el cual la población rural tiende a disminuir progresivamente a medida que aumenta la población urbana a nivel mundial. Es una tendencia inexorable del desarrollo del sistema capitalista.

En segundo lugar, la vivienda es un bien fundamental para la reproducción del ciclo vital, tanto de la clase obrera como del resto de las clases sociales. Por estos y otros factores, la demanda de vivienda suele mantenerse en niveles elevados a lo largo del tiempo, independientemente del hecho de que los bienes inmuebles tienen una vida útil mucho más extendida que el resto de los bienes que consumimos habitualmente.

Ahora bien, mientras la demanda de vivienda en las ciudades se mantiene relativamente estable y elevada a través del tiempo, la oferta de las mismas en el mercado no acompaña necesariamente la evolución de aquella. Por los factores excepcionales del mercado inmobiliario mencionados anteriormente, su particular configuración induce a una lógica que contradice los postulados neoclásicos del equilibrio perfecto entre oferta y demanda.

En este mercado imperfecto, el comportamiento de los precios del suelo no responde necesariamente a la evolución de la demanda. Aún en el caso de que disminuya la demanda de suelo y vivienda, los precios pueden mantenerse estables o incluso manifestar una tendencia al alza. Esto es lo que sucede, siguiendo a Baer, a partir del año 2012 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde los precios del suelo continúan creciendo a pesar

de registrarse un abrupto descenso de las operaciones de compra-venta de inmuebles. En este caso el ajuste se da por medio de la reducción stock ofrecido y no por la vía del reajuste de precios del suelo, como sugeriría la teoría económica neoclásica (Baer, 2016).

Al mismo tiempo, la adquisición de una vivienda en calidad de propietario, debido a los elevados costos de su producción, no está al alcance de todos los individuos. De allí que observamos, al interior del sector inmobiliario, el surgimiento de otros agentes que facilitan la adquisición o el usufructo de la vivienda en la sociedad capitalista: los rentistas inmobiliarios –que alquilan la vivienda de la cual son propietarios a un locatario– y el capital crediticio –que financia la adquisición de la vivienda mediante el crédito hipotecario–.

Si del lado de la oferta del mercado inmobiliario proliferan agentes interesados en la captación de rentas por medio de prácticas especulativas, y si a ello sumamos un Estado que favorece la desregulación de dichas prácticas; el resultado indefectible será una acentuación del déficit habitacional que afectará a amplios sectores de la población.

Por último, el crecimiento del valor del suelo desconectado de la evolución de los precios del resto de los bienes y servicios de la economía –fenómeno que se da en función de la formación de rentas urbanas y del carácter ficticio del suelo en tanto mercancía–, favorece el deterioro de la capacidad de compra de aquellos que asisten al mercado en calidad de demandantes de vivienda para uso personal. En el caso del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires, se da la particularidad de que los precios de los bienes inmuebles se encuentran dolarizados, lo que actúa como agravante de dicha situación, ya que una devaluación del tipo de cambio se traslada rápidamente al valor de aquellos.

En este esquema, el valor de uso de la vivienda –la necesidad de habitación y alojamiento por parte de las distintas clases sociales– queda así completamente desdibujado, y tiende a primar la valorización mercantil de los bienes inmuebles por parte de agentes capitalistas. Las inversiones se dirigen entonces a los emprendimientos más lucrativos y que arrojan porciones significativas de rentas, como los mencionados en párrafos anteriores: centros comerciales, torres de viviendas y oficinas, viviendas lujosas, etc. Así, una porción significativa de la demanda, la de los sectores populares, no puede verse realizada al interior del mercado inmobiliario. Esta demanda se considera *insolvente*, por lo que la oferta se terminará dirigiendo únicamente a aquellos sectores que sí lo son y que están no sólo en condiciones, sino dispuestos a pagar mayores niveles de renta por el consumo de una codiciada porción de suelo urbano.

Si el Estado no interviene, por ejemplo, a través de la provisión de vivienda social o la concesión de créditos blandos, o incluso a través de regulaciones económicas –regulación de alquileres– e institucionales –reglamentación de usos del suelo y permisos constructivos– que incidan en el comportamiento errático del mercado inmobiliario; la situación de estos sectores insolventes permanecerá irresoluta, agravando las condiciones de déficit habitacional⁹.

Conclusiones

A lo largo del presente artículo hemos analizado detenidamente distintas determinaciones que se encuentran presentes en el funcionamiento del mercado del suelo y la vivienda en las ciudades contemporáneas. Pudimos observar que dichas determinaciones inciden significativamente en la configuración del espacio urbano, en tanto la lógica de producción de este último está atravesada en su conjunto por la racionalidad mercantil propia del modo de producción capitalista. En este contexto, la demanda creciente de vivienda por parte de los habitantes de la ciudad, fundamentalmente de parte de la clase trabajadora, se ve afectada por la primacía de la vivienda como valor de cambio en detrimento de su valor de uso. De esta manera, el potencial del suelo como reserva de valor; la posibilidad de captar sobreganancias que toman la forma de rentas urbanas de distinto tipo; y la fuerte presencia de agentes especulativos con capacidad de incidir en los precios del suelo y en los usos del mismo, favorecen la alienación de amplios sectores de la población de la posibilidad de acceder a una vivienda en el mercado formal, ya sea como propietarios o incluso como arrendatarios.

En este sentido, la hipótesis esgrimida en la introducción de nuestro trabajo –que el funcionamiento del mercado inmobiliario es incapaz de dar respuesta a las necesidades habitacionales de un sector significativo de los sectores populares– se demuestra como pertinente por la lógica bajo la cual opera este agente económico. Aquí queda de manifiesto la debilidad argumentativa de la teoría neoclásica en torno al equilibrio de la oferta y la

9 Para el caso de la Ciudad de Buenos Aires, las transformaciones urbanas que comienzan a tener lugar en la década del setenta, en la que confluyen la desvinculación creciente del Estado en el proceso de planificación urbana de forma integral, y una reestructuración urbana que tiene al mercado como protagonista incontestable, favorecen el recrudescimiento de la situación de déficit habitacional y la proliferación de hábitats informales que no satisfacen apropiadamente las necesidades de habitabilidad de quienes residen allí, en función de las privaciones de servicios e infraestructura básica para el desarrollo vital de los individuos. Para un análisis más detallado de este proceso sugerimos consultar los trabajos de Ciccolella (1999), Di Virgilio y Rodríguez (2013), y Guevara (2011).

demanda en mercados de competencia perfecta a la hora de dar cuenta de las particularidades y las determinaciones con las que se guía el mercado del suelo y la vivienda.

En tanto se trata de un fenómeno estructural propio de todas las formaciones urbanas modernas, la problemática habitacional afecta en mayor o menor medida a todas las ciudades de densidad geográfica y poblacional considerables. La intervención del Estado, a través de la formulación e implementación de políticas públicas habitacionales que den respuesta a los déficits existentes, así como de regulación y/o planificación integral del espacio urbano, se presenta como un elemento insoslayable. Aunque necesaria, dicha intervención tendrá indefectiblemente un alcance limitado, en la medida en que el sector inmobiliario se desenvuelve con creciente autonomía a medida que se expande el desarrollo de los núcleos urbanos y se complejizan las dinámicas mercantiles de producción del espacio.

Esperamos que este artículo sirva como insumo para futuras investigaciones que indaguen críticamente en el proceso de producción del espacio urbano, y específicamente, aquellas que adviertan la importancia que involucra el estudio del mercado del suelo y la vivienda para comprender, intervenir y revertir, por medio de la praxis, los crecientes procesos de fragmentación, segregación y desigualdad en las ciudades latinoamericanas y en el resto del mundo. En otras palabras, para que, siguiendo a Lefebvre (2017), el “derecho a la ciudad” deje de ser una abstracta utopía lejana, y se convierta en una posibilidad concreta e inmediata de quienes la producen y la habitan cotidianamente.

Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*, Quito, OLACCHI.
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas, *EURE*, Vol. 38, No. 118, pp. 35-69.
- Bähr, J. y Borsdorf, A. (2012). La ciudad latinoamericana. La construcción de un modelo. Vigencia y perspectivas. *ur[b]es*, Año II, No. 2, pp. 207-221, recuperado de http://www.guzlop-editoras.com/web_des/arquit01/pld0472.pdf
- Baer, L. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE*, Vol. 42, No. 126, pp. 5-25.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años 90. *EURE*, No. 25 (76), pp. 5-27.
- Cravino, M. C. (2009). *Vivir en la villa: relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*, Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Cravino, M. C. (org. 2014). *Derecho a la ciudad y conflictos urbanos. La ocupación del Parque Indoamericano*, Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.

- Defensoría del Pueblo CABA. (2015). *La situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Documento de trabajo elaborado por la Dirección de Vivienda y Hábitat dependiente de la Subsecretaría de Derechos Sociales de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Di Virgilio, M. M. y Rodríguez, M.C. (2013). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. Ponencia presentada en el *Seminario Internacional "A cidade neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos"*, Río de Janeiro.
- Guevara, T.A. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011* (Tesis de doctorado), México: Infonavit, PUEC - UNAM.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2014). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*, Buenos Aires: Akal.
- INDEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo). (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda* (uso REDATAM), recuperado de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135>
- Jaramillo González, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbana*, Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes.
- Lefebvre, H. (2017) (1968). *El derecho a la ciudad*, Madrid: Capitán Swing.
- Marx, K. (2000) (1894). *El Capital*, Libro I, Tomo III, Madrid: Akal.
- ONU (Organización de Naciones Unidas). (1993). *Folleto informativo N°21*. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), Ginebra.
- ONU - Hábitat. (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, recuperado de <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>
- Oszlak, O. (2017) (1991). *Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano*, Buenos Aires: EDUNTREF.
- Pérez, P. (2005). Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires. *Cadernos Metrópole*, No. 13, pp. 11-46.
- Smolka, M. (2003). Informalidad, pobreza urbana, y precios de la tierra. En M. Smolka y L. Mullahy (Ed.), *Perspectivas Urbanas: Temáticas críticas en políticas de suelo en América Latina* (pp. 71-79), Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: Algunos elementos para su análisis*, México, Edicol.