

Incidencia de los perfiles productivos locales en la planificación e implementación de políticas urbanas en la provincia de Buenos Aires, Argentina

The influence of local productive profiles on planning and implementing urban policies in Argentina's Buenos Aires Province

Micaela Florencia Comesaña
(CONICET/GESU-CESP-FH,
UNMDP)

micela.cf95@gmail.com

Sofía Ariadna González
(CONICET/GESU-CESP-FH,
UNMDP sofimdq.19@gmail.com)

Juan José Pintos Radice
(CONICET/GESU-CESP-FH,
UNMDP)

juanpintos@live.com

Celina Brittez
(GESU-CESP-FH, UNMDP)
CeliBrittez@gmail.com

Resumen

Este artículo indaga los modos de articulación e incidencia de los perfiles productivos de doce municipios de la región centro-sur de la provincia de Buenos Aires -Ayacucho, Balcarce, Bahía Blanca, Benito Juárez, Coronel Dorrego, General Guido, Adolfo Gonzales Chaves, Laprida, Monte Hermoso, Rauch, Tandil y Tres Arroyos- en la configuración de problemáticas territoriales y la implementación de políticas urbanas que se alinean con la normativa provincial, aunque esta no constituya explícitamente un marco orientador o inmediato. Al adentrarnos en las particularidades de las gestiones municipales, concluimos que la producción de suelo urbano y el acceso a la vivienda sigue resultando un tópico complejo, que varía en función de los diferentes contextos y las capacidades institucionales para financiar planes y programas

Fecha de recepción:

3.8.2022

Fecha de aceptación:

16.12.2022

o acceder a financiamiento nacional o provincial. Como resultado, la elaboración de políticas públicas urbano-habitacionales de los municipios estudiados muestran importantes heterogeneidades, pero confluyen en la definición de la regulación del suelo como el principal foco de intervención.

Palabras clave: ley de Acceso Justo al Hábitat - perfil productivo municipal - déficit urbano-habitacional - políticas habitacionales - acceso al suelo urbano

Abstract

This article discusses the modes of articulation and incidence of local productive profiles in twelve municipalities of the center-south region of the province of Buenos Aires -Ayacucho, Balcarce, Bahía Blanca, Benito Juárez, Coronel Dorrego, General Guido, Adolfo Gonzales Chaves, Laprida, Monte Hermoso, Rauch, Tandil and Tres Arroyos-, in the configuration of territorial problems and the implementation of urban policies that are aligned with the new normative regulation, although it does not explicitly constitute a direct normative framework. By delving into the particularities of municipal administrations, we conclude that the production of urban land and access to housing continues to be a complex topic, which varies according to the different contexts and institutional capabilities to finance plans and programs or to access national or provincial financing. As a result, the elaboration of urban-housing public policies in the municipalities studied show important heterogeneities, but they converge in the definition of land regulation as the main focus of intervention.

Keywords: Fair Access to Habitat Act - municipal productive profile - urban-housing deficit - housing policies - access to urban land

Introducción

A pesar de sus heterogeneidades tanto económicas y sociales como de segregación espacial y sustentabilidad ambiental, las ciudades latinoamericanas se caracterizan por presentar altos precios del suelo en relación a los niveles de ingresos y desarrollo de sus poblaciones. Este escenario se ve acompañado de una numerosa oferta de suelo con escasa o nula cobertura de infraestructura de servicios (Del Río y González 2019). En tal sentido, Rolnik (1999) argumenta que la normativa urbana no ha sido neutral: las regulaciones acrecentaron las restricciones estructurales para financiar el desarrollo urbano, al mismo tiempo que el sector público, debido a la escasez de recursos, se vio imposibilitado de invertir lo necesario para garantizar las condiciones urbanas mínimas a vastos sectores de la población. En este marco, el debate acerca de la regulación del mercado de suelo ha comenzado a tener centralidad en las agendas locales de discusión sobre problemáticas urbanas.

A nivel nacional, la reforma de la Constitución de 1994 incorporó una “Cláusula de Desarrollo Humano”, cuyos mandatos presuponen el dictado de una ley que contemple los presupuestos mínimos de ordenamiento territorial. Esto implica un cambio en el paradigma de intervención del Estado en los diferentes niveles y competencias en materia de regulación y ordenamiento del territorio (Arenaza y Duarte 2010). No obstante, hasta el momento no se ha sancionado ninguna ley de este tenor,¹ y es la Ley General del Ambiente N° 25675 la única normativa que permite algún tipo de regulación del ordenamiento territorial a nivel federal, que regula el uso y la ocupación del suelo, con la consecuente incorporación de la dimensión ambiental como restricción a la dinámica del mercado.

En resumen, una ley de ordenamiento territorial significaría un redireccionamiento de las competencias entre Estado y mercado, ya que permitiría establecer una agenda de planificación territorial, una reconceptualización de la noción jurídica de suelo y la dotación de instrumentos a la gestión de políticas urbanas (Arenaza y Canestraro 2017). A nivel provincial, actualmente sólo existen cuatro casos que cuentan con un marco normativo que regula el ordenamiento territorial: Mendoza (Ley 8051/09), La Rioja (Ley 10.393/21), Jujuy (Ley 6099/18) y Buenos Aires. En esta última, rige el Decreto-Ley 8912/77, que establece las condiciones para la producción de suelo urbano, mediante la exigencia de zonificación, el tamaño de los lotes, el acceso a infraestructura, entre otros. Si bien esta legislación establece importantes reglamentaciones en cuanto a sus aspectos técnicos, al no estar acompañada de políticas de promoción de créditos y aumento de los ingresos resulta, desde una perspectiva social, en un empeoramiento de las condiciones de acceso al mercado formal de tierra de sectores cuyos ingresos no les permiten afrontar los costos de esos lotes y al contrario estimulan la persistencia de loteos clandestinos e irregulares (Clichevsky 2001, 2003; Reese 2006; Canestraro 2010, 2013; Arenaza y Canestraro 2017). Por todo esto, la sanción de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat -en adelante, LAJH- en el año 2012, significó un cambio normativo

sobre la regulación de acceso al suelo en la Provincia de Buenos Aires, que expone la complejidad del déficit urbano-habitacional y de la regulación del mercado de suelo, e incorpora, para su abordaje, una perspectiva integral.

Este trabajo se enmarca en un proyecto de investigación más abarcativo que tiene como propósito analizar la implementación de la LAJH en 27 partidos de la región centro-sur de la provincia de Buenos Aires, haciendo foco en los instrumentos de regulación del mercado del suelo.² En una producción anterior realizada por este equipo (Canestraro, Arenaza, Suero y Zulaica 2021) se concluye de manera preliminar que, aunque el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP), instrumento creado por dicha ley, es un avance clave en relación al tratamiento del déficit urbano-habitacional –principalmente vinculado a la integración socio-urbana de villas–, el hecho de que la información referente a la demanda urbano-habitacional solo provenga de dicho registro, puede pasar por alto otras situaciones cuali y cuantitativamente deficitarias. De esta manera, se pone en evidencia que 16 de 27 municipios estudiados no arrojan datos sobre villas y asentamientos, lo que daría cuenta que su presencia no es la principal problemática habitacional de la zona estudiada.³

El presente artículo se nutre de los datos y resultados de dicho proyecto y se propone indagar los modos de articulación e incidencia de los diferentes perfiles productivos de los municipios de la zona centro-sur de la provincia de Buenos Aires, en la configuración de problemáticas territoriales y la implementación de políticas urbanas que se alinean con los principios rectores de la LAJH, aunque esta no constituya explícitamente un marco orientador o antecedente. De esta manera, se espera identificar las acciones e intervenciones llevadas a cabo por los municipios en materia de políticas urbano-habitacionales, así como los instrumentos que existen en relación con las políticas de suelo, hábitat y vivienda, prestando atención a las particularidades socio-demográficas, territoriales y productivas. Se procura, además, reflexionar sobre la incidencia que el crecimiento/decrecimiento poblacional y la existencia o no de asentamientos precarios tienen sobre las políticas habitacionales.

Para llevar a cabo este trabajo, utilizamos el corpus de datos construido a partir de la información recolectada, por un lado, por medio de fuentes primarias proveniente de las entrevistas semiestructuradas realizadas entre abril 2020 y julio 2021 a funcionarios de los partidos analizados, principalmente de las áreas vinculadas a la planificación, que son quienes tendrían la responsabilidad de aplicar los instrumentos de gestión del territorio, como las secretarías de Obras y Servicios Públicos, de Infraestructura o Planeamiento, según corresponda; y por otro, a través de fuentes secundarias recopiladas mediante el relevamiento de material periodístico digitalizado, las páginas web oficiales de cada municipio –principalmente los digestos municipales–, el censo nacional de población 2010 y el RPPVAP. Teniendo en cuenta el propósito señalado, esta información permite establecer un análisis

cuantitativo comparado, a fin de hacer discernibles las diferencias y similitudes entre los municipios a la hora de pensar el manejo de suelo en relación a sus perfiles productivos.

Políticas habitacionales e instrumentos de gestión del suelo a nivel provincial

El decreto-ley 8912 sancionado en 1977 prohíbe la subdivisión y venta de lotes que no cuentan con infraestructura. Dicha norma regula, no sólo el ordenamiento del territorio de la Provincia, sino también, y especialmente, la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso y subdivisión de la tierra. De acuerdo con Del Río y González (2019), dicho decreto implicó un aumento de los estándares urbanísticos, a la vez que supuso una redefinición de la estructura de costos para los urbanizadores. Como consecuencia, esto produjo una reorientación del mercado de tierras hacia sectores de mayor poder adquisitivo. Al mismo tiempo, desaceleró la subdivisión del suelo, debido a lo que los autores entienden como una toma de posición del Estado frente a la dinámica del mercado, en el que la ley consigna que los urbanizadores no sólo internalicen los costos de dichos procesos, sino que también, se apropien de los beneficios.

La sanción de la LAJH en 2012 significó un cambio normativo en la regulación del acceso al suelo en la Provincia de Buenos Aires; puso de manifiesto la complejidad del déficit urbano-habitacional, dado que lo aborda desde una perspectiva integral, centrada en cuatro principios: el derecho a la ciudad y a la vivienda, la función social de la propiedad, la gestión democrática de la ciudad y el reparto equitativo de cargas y beneficios (CDH 2012; Canestraro 2013; Scatolini 2014; Arenaza y Canestraro 2017). Pese al cambio sustantivo que supone como instrumento jurídico, brindando herramientas para el tratamiento de la problemática urbana y para la generación de políticas públicas, su implementación en los municipios bonaerenses ha sido poco significativa hasta el momento (Bustos 2016; Canestraro, Arenaza, Suero y Zulaica 2021). En lo que podríamos denominar como un redireccionamiento normativo, dicha Ley se estructura en varios principios rectores que ponen de manifiesto un conjunto de problemáticas subyacentes a los sectores de menores ingresos, y sobre los que el Estado hasta el momento no había intervenido, salvo con algunos programas específicos en relación al acceso legal al suelo -como el Pro-Tierra o el Plan Familia Propietaria-, aunque con escaso impacto.⁴

La ley establece una serie de instrumentos de actuación a fin de hacerla efectiva, entre los que se destacan aquellos orientados a resolver el déficit urbano-habitacional. A su vez, otros buscan intervenir en los procesos de producción y crecimiento de las ciudades, como contrapartida de los procesos de concentración del suelo y especulación inmobiliaria. Asimismo, se incorporan instrumentos que buscan restringir las prácticas especulativas de la propiedad privada, como la declaración de parcelamiento y/o edificación obligatoria que afecta a los inmuebles baldíos, con construcciones derruidas o paralizadas, permitiendo la aplicación de

un tributo especial progresivo ante el incumplimiento de esta obligación. Sumado a ello, la ley reconoce la participación de los estados municipales en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística, a través de la recuperación de plusvalías urbanas (Smolka y Furtado 2001). Finalmente, establece Zonas de Promoción Social, las que dotan a los municipios de la capacidad de definir planes y normas específicas, ya sea para la regulación dominial, o para la urbanización de predios vacantes, que permiten hacer frente a la insuficiente oferta de tierra adecuada para la construcción de viviendas en los sectores de menores recursos (CDH 2012; Scatolini 2014; CELS 2015)

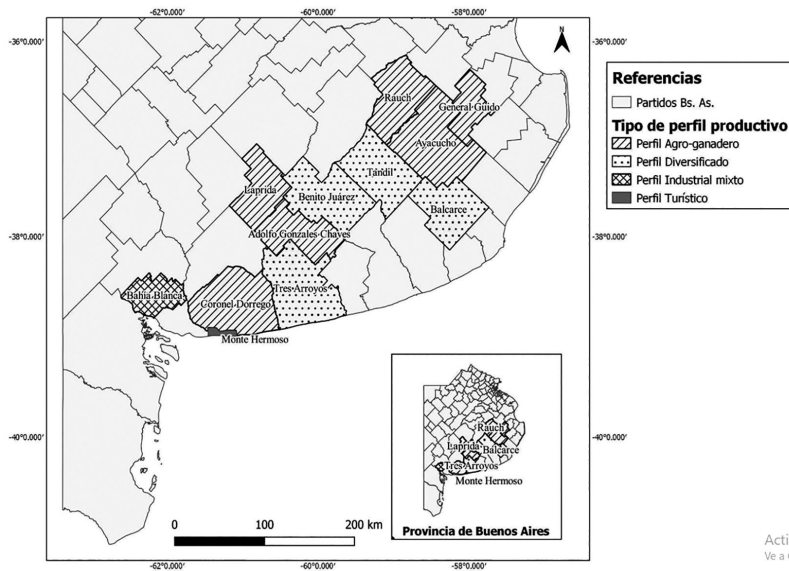
Siguiendo a Bustos (2016), hasta el año 2016, solo un reducido porcentaje de los 135 partidos que componen la provincia han sancionado algún tipo de ordenanza que permita la aplicación de los instrumentos que promueve la ley. Esto se advierte en la escasa participación de los municipios en el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat (CPVyH), limitándose a seis municipios del interior y cuatro del conurbano (Canestraro, Comesaña y Gonzalez 2021).⁵ Por otra parte, un informe publicado por la organización Madre Tierra, revela que de los 82 municipios en los que según el RPPVAP existen villas y/o asentamientos, 32 adhirieron a la ley, 20 crearon un Consejo local de hábitat u otra forma de participación y solo 4 crearon una Cuenta Especial para la mejora del hábitat que estipula la reglamentación de la ley.⁶ Cabe aclarar que esto no implica la inexistencia de legislaciones municipales vinculadas al ordenamiento territorial, sino que, en algunos casos, o son previas a la sanción de la LAJH, o no se encuadran en ella ni la mencionan como antecedente.

El centro-sur de la Provincia de Buenos Aires

La Provincia de Buenos Aires, ubicada al este del país, es una de las veintitrés que integran la República Argentina. Se compone de 135 municipios –también denominados *partidos*– y se caracteriza por presentar grandes contrastes territoriales. Posee una extensión de 307 571 km² en el que predomina la llanura pampeana, interrumpida por dos pequeños sistemas serranos –el de Tandilia y el de Ventania–. Cuenta con 1.220 km de costas sobre su frontera oriental y una importante presencia de lagunas y ríos. Según el Censo 2010, es la provincia argentina más densamente poblada. Sin embargo, al observar su distribución poblacional, los grados de concentración varían significativamente en sus diferentes regiones. Este hecho se manifiesta con mayor evidencia en el área que rodea la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, denominada como Gran Buenos Aires, integrada por 24 municipios densamente poblados y altamente urbanizados, en la que habita el 70% de la población provincial en lo que comprende el 3% del territorio bonaerense. Como contrapartida, los 111 municipios restantes, dentro de los cuales se encuentra nuestra área de estudio, presentan una densidad poblacional menor y detentan una gran diversidad de situaciones con respecto a su evolución demográfica, acceso a infraestructura, usos del suelo, etc. (Tomás 2015).

Aquí se trabajó con doce municipios: Ayacucho, Balcarce, Bahía Blanca, Benito Juárez, Coronel Dorrego, General Guido, Adolfo Gonzales Chaves, Laprida, Monte Hermoso, Rauch, Tandil y Tres Arroyos. A fin de indagar sobre la relación entre los perfiles productivos, los usos del suelo y las problemáticas emergentes, los municipios se agruparon en cuatro categorías: perfil agro-ganadero, perfil industrial mixto, perfil diversificado y perfil turístico. En función de ello, la categorización construida parte de una conceptualización cualitativa de los perfiles productivos, sustentada en la información recabada durante todo el proceso de recolección de datos. Dichas categorías toman como eje el modo en que las diferentes actividades intervienen y reconfiguran la organización socio-económica del partido e inciden, en cierta medida, en la definición de lineamientos en torno de la cuestión urbana-habitacional. En este sentido, si bien puede suceder que determinado tipo de actividades tenga un peso mayor en la composición del PBI de un partido, no influye necesariamente de manera principal al momento de orientar la política de planeamiento urbano-habitacional.

Mapa. Región centro-sur de la Provincia de Buenos Aires: localización del área de estudio



Fuente: elaboración propia.

En primer lugar, los municipios de Ayacucho, General Guido, y Rauch, ubicados en el centro-este de la provincia, Benito Juárez, Coronel Dorrego y Laprida, en el sudoeste, y Gonzales Chaves en el sector suroriental de la Pampa Surera, se caracterizan por

poseer un perfil productivo principalmente agro-ganadero, en proporciones variables de producción agrícola y ganadera. Estos partidos pueden definirse, según su densidad poblacional, como pueblos grandes –entre 2.000 y 19.999 habitantes–. Generalmente, se componen de una localidad “cabecera” que aglutina la mayor parte de la población, parajes o pueblos pequeños con escasos habitantes y numerosas hectáreas dedicadas a cultivos o cría de ganado. Con respecto al déficit habitacional, el RPPVAP reconoce solo dos asentamientos precarios en Coronel Dorrego, siendo el único partido con barrios populares registrados.

Otra de las categorías corresponde al perfil productivo mixto, que comprende solo al municipio de Bahía Blanca. Este cuenta con un importante puerto que, por su localización estratégica y por poseer 45 pies de profundidad –gracias a las obras de dragado del canal principal–, se constituye como la principal estación marítima de aguas profundas del país, ya que posibilita un fluido intercambio comercial con el resto del mundo. El puerto es la salida natural de la producción de cereales y oleaginosos de una vasta zona de influencia. Dentro de la zona portuaria se localizan empresas especializadas de gases, combustibles y subproductos químicos, como así también en la carga y/o descarga de cereales, oleaginosos y subproductos. Por su magnitud poblacional,⁷ el municipio se ubica como el decimoséptimo centro más poblado del país, y como una de las aglomeraciones de tamaño intermedio (ATIs) menor. De los municipios aquí seleccionados, este es el que posee mayor cantidad de villas y asentamientos registrados, que suman un total de 32 según el RPPVAP. La población rural ha ido disminuyendo como resultado de la migración hacia la ciudad cabecera.

Balcarce, Tres Arroyos y Tandil se corresponden con el perfil productivo que definiremos como diversificado. En esta categoría incluimos aquellos municipios que, si bien tienen gran incidencia del sector agroganadero en el PBI, también lo tienen en otras actividades, como la industria, los servicios o el turismo. En Balcarce, por ejemplo, se produjo en los últimos años, un marcado desarrollo industrial con el fin de aumentar el valor agregado a los productos primarios, por lo que, en la actualidad, una de las empresas más importantes es McCain, y la papa su producto principal. El partido de Tres Arroyos presenta rasgos similares, su base productiva está ligada a la actividad agroganadera, acompañada del sector industrial. Por su parte, Tandil posee una de las economías más diversificadas, que alcanzan el agro, el comercio, la industria, el turismo y el mercado inmobiliario, entre los sectores más importantes. Estos partidos cuentan con mayores densidades poblacionales que los municipios con perfil productivo agro-ganadero, distinguiendo ciudades pequeñas, como Balcarce, –de entre 20.000 y 49.999 habitantes– y ATIs menores, como Tandil y Tres Arroyos⁸ –de entre 50.000 a 399.999 habitantes–. Es menester señalar que en Tandil y Balcarce se registran asentamientos precarios, la mayoría originados entre los años 2000 y 2010. En Tandil, son 1283 las viviendas registradas en el RPPVAP.

Por último, el partido de Monte Hermoso se caracteriza por un perfil productivo netamente turístico (Zulaica, Vazquez y Tomadoni 2018). Está situado al sur, sobre la costa atlántica de la provincia, cuenta con la ciudad cabecera, que lleva el mismo nombre que el municipio, y una localidad menor llamada Sauce Grande. Destaca por poseer una densidad poblacional baja, siendo un pueblo grande,⁹ y por exhibir una alta concentración de plazas hoteleras en relación a la cantidad de habitantes. En una entrevista realizada al Secretario de Obras y Servicios Públicos, este menciona que aproximadamente el 95% de las viviendas corresponde con segundas residencias, destinadas al turismo. También afirma que se registra un auge de la construcción de viviendas en la localidad de Monte Hermoso, en parte provocado por el aumento de precios de la tierra en dicha ciudad. Otro elemento a mencionar, es la cercanía con la ciudad de Bahía Blanca, ubicada a 100 km de distancia, lo que genera un constante flujo entre habitantes de ambas localidades. Un ejemplo de ello es la migración de personas que, al alcanzar la edad jubilatoria, deciden radicarse en Monte Hermoso, a lo que debe agregarse que 80% del padrón catastral corresponde a “segundas viviendas” de habitantes de Bahía Blanca. Además, vale mencionar que en el partido hay una urbanización cerrada y un asentamiento precario que está registrado en RPPVAP.

La implementación de políticas habitacionales y sus desafíos a nivel local

A continuación nos centraremos en las problemáticas territoriales y las políticas urbano-habitacionales implementadas en los partidos, distribuidos según los diferentes tipos de perfil productivo.

A) Municipios con perfil agro-ganadero

Esta categoría contempla los municipios donde las principales actividades productivas son la agricultura y la ganadería. En virtud de ello, se caracterizan por poseer grandes extensiones de suelo para uso productivo, acompañado de pequeños parajes de escasos habitantes dedicados al trabajo agropecuario. Esta gran trama rural se ve interrumpida por reducidas “ciudades cabeceras” en la que se encuentra la mayor parte de la población. El tamaño de las áreas urbanas, que en algunos casos constituyen dameros de 12x12 manzanas, les permite tener una cobertura casi total –que suele alcanzar el 90/95%– de infraestructura de servicios de agua y cloacas. Estos atributos conllevan a problemáticas territoriales propias, sobre las que los distintos municipios han desplegado una serie de instrumentos para su tratamiento.

Para el caso de Laprida podemos mencionar que, de acuerdo al Secretario de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos del municipio, el acceso a la vivienda es la problemática urbana de mayor envergadura, manteniendo desde el año 2007 una demanda constante, de entre 400 y 500 viviendas. A esta situación, se le suma gran cantidad de viviendas y terrenos ociosos

o en situación de abandono dispersos por toda el área urbana. Como respuesta, el Estado Municipal lleva adelante planes y programas de vivienda social –realizados con financiamiento provincial y nacional sobre tierras municipales–, y herramientas para prescribir terrenos con herencias complejas en favor del mismo.¹⁰ En esta línea, se creó en 2019 el Instituto Municipal de la Vivienda (Ord. 2365/19), con el fin de generar un área transversal dentro del organigrama municipal que permitiera agotar todas las instancias para conseguir algún tipo de financiamiento para la construcción de viviendas. Y, posteriormente, adhiere a la LAJH (Ord. 2469/20), desde la cual se crea una cuenta para financiamiento del hábitat (Ord. 2490/21), el Consejo Local de Hábitat (Ord. 2492/21) y comienza a implementarse un programa de movilidad de suelo urbano e inactivo y desarrollo urbanístico (Ord. 2491/21).

Asimismo, los funcionarios de los municipios de Adolfo Gonzales Chaves, Coronel Dorrego y Rauch identifican dos problemáticas urbanas centrales, estrechamente vinculadas: por un lado, el déficit de suelo y viviendas y, por otro, un crecimiento desordenado de las ciudades cabecera por fuera de los límites del área urbana. Ante esta situación, estos municipios han hecho esfuerzos para desarrollar e implementar instrumentos de intervención sobre el territorio.

Tanto Adolfo Gonzales Chaves como Coronel Dorrego adhieren a la LAJH –ord. 3293/20 y ord. 3611/16, respectivamente–, aunque hasta el momento ninguno ha conformado el Consejo Local ni han aplicado sus instrumentos. En una entrevista realizada al Director de Obras Públicas de Coronel Dorrego, el funcionario menciona que el último programa de entrega de viviendas, de magnitud significativas que superó las cien construcciones, está registrado en el año 2007. En 2010 el municipio adhirió a un decreto de la Provincia para la escrituración de las viviendas de complejos habitacionales financiados por el Estado con el que se logró escriturar alrededor del 80 % de las viviendas solicitadas.¹¹ En este sentido, el Director afirma que desde el comienzo de su gestión –diciembre de 2019– ha intentado generar y mantener nuevos proyectos relacionados con la gestión del hábitat,¹² pero no ha sido posible hacer efectivos muchos de ellos debido al contexto de pandemia por el virus COVID-19 –acontecida a principios del año 2020– y de recorte presupuestario. Al mismo tiempo, el ex-director de obras de Adolfo Gonzales Chaves hace una lectura similar:

[En] todo municipio de 10 mil habitantes, si no tenés financiamiento de provincia o de Nación, solamente te quedás en una gestión de buenas intenciones, los presupuestos municipales son extremadamente justos, para lo que es el financiamiento de la Ley de Hábitat.

El partido de Rauch tiene conformado un banco de tierras (Ord. 953/14) y regula la participación en la renta diferencial urbana (Ord. 955/15). Según la Directora de Planeamiento y Obras,¹³ las normativas respectivas surgen de la necesidad del Municipio

de conocer la cantidad de tierras disponibles y tener algún instrumento para poder acceder a ella, a causa del déficit de tierras que existe hace años y que ha llevado a un exponencial encarecimiento del suelo. Si bien el Municipio no cuenta con una ordenanza de adhesión a la LAJH, ni tampoco de creación del Consejo Local, en el año 2020 el Concejo Deliberante aprobó un nuevo Código de Ordenamiento Urbano (COU),¹⁴ que retoma explícitamente los instrumentos de gestión urbana que impulsa la LAJH. Entre ellos, algunos mecanismos de movilización del suelo urbano, la creación de un Registro Municipal de Demanda Habitacional, la generación de Zonas de Promoción Del Hábitat Social; la aplicación de instrumentos de información, participación y articulación con la comunidad, y la participación en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística. Este COU hace manifiesta la problemática sobre los usos del suelo en la ciudad de Rauch¹⁵: ante la falta de tierra y vivienda disponible en el área urbana, tanto el sector privado como público comenzó a construir en el área complementaria, lo que ocasionó, en palabras de la funcionaria, un crecimiento “desordenado” por fuera del ejido urbano, en donde conviven usos intensivos y residenciales del suelo. El COU contempla dicho crecimiento y busca re-zonificar algunas áreas, que pasarán de complementarias a urbanas, para regular los problemas que las dinámicas de los diferentes usos de suelo pueden tener sobre la población:

Lo que hace el Código de Ordenamiento Urbano es, de alguna manera, reconocer a todas esas áreas extraurbanas que se fueron desarrollando y determinar algunas otras zonas de ampliación del área urbana [...], pero no en un lugar en donde haya establecimientos como pueden ser corrales de hacienda, silos, galpones. En Rauch, [...] tenemos un lugar en donde entran muchas cabezas de ganado, y ha quedado muy cerca de la planta urbana. Le estamos dando tratamiento junto con la gente de la Sociedad Rural, para poder establecer, organizar y re-ubicar los silos y los corrales de hacienda, que quedarían como usos no conformes en el nuevo COU, por lo que deberán tener un tiempo para trasladarse.

No obstante, hasta el momento el COU se encuentra a la espera de ser convalidado por la provincia debido a que necesita para su aprobación el traslado de un predio de la Sociedad Rural, en el que se subastan cabezas de ganado, que se hallaría dentro de la nueva delimitación del área urbana. Este posible traslado generó tensiones no solo con los productores sino también con la población que aún quedan por resolverse y que serán ahondadas en una etapa siguiente del trabajo de campo.

Algo semejante ocurre en el partido de Benito Juárez, donde la gestión municipal viene trabajando desde 2014 en un Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUyT), y

lo hizo de manera participativa incluyendo productores, trabajadores y a la comunidad. Este fue aprobado en 2021 por el Concejo Deliberante –no sin conflictos–, y regula principalmente la aplicación y el almacenamiento de agroquímicos, otro de los problemas que trae aparejado ese “crecimiento desordenado”, con consecuencias sumamente perjudiciales para los asentamientos cercanos a los campos. En palabras de la Directora de Planeamiento Urbano,¹⁶ este POUyT establece:

zonas de exclusión, otras zonas de amortiguamiento, una ventana de aplicación, [...] Que si hay tanto viento y tanta presión y tal, podés fumigar, si no, no puedes. Esa ventana hace que se quede el producto en el campo, que sea rentable, que no fumigue al de al lado. Pero además crea un observatorio esa ordenanza, donde se sientan todos los que se sentaron en el proceso
(de elaboración del POUyT)

Aunque este POUyT fue aprobado, su implementación no ha estado libre conflictos, debido principalmente a las reticencias de los productores de adaptarse a nuevas normas de aplicación de pesticidas.

De acuerdo a la Directora de Obras Públicas de General Guido,¹⁷ las políticas llevadas a cabo por dicha dirección se enfocan en tres ejes centrales: promoción de construcción de viviendas, infraestructura de servicios y mantenimiento de caminos rurales. Respecto de este último eje la funcionaria mencionó que, debido a la gran cantidad de kilómetros de caminos que se encuentran en el partido, este rubro absorbe una parte importante del presupuesto municipal: “si bien las localidades son chicas y pocos habitantes, la superficie es grande”. La política de vivienda se enfoca en la adquisición de tierras a bajo costos o que experimentan problemas legales, con la finalidad de acceder a planes provinciales de construcción viviendas. A pesar de ello, el municipio no cuenta con banco de tierras; tampoco se ha concretado la conformación de un Consejo Local a pesar de la adhesión a la ley. No existen en el municipio asentamientos informales, no se cuenta con una sistematización respecto a la demanda habitacional o a las viviendas vinculadas a los planes u operatorias. En este sentido, la directora entrevistada identifica la falta de información sistematizada, al igual que el hecho de ser solo dos personas trabajando en el área, como un problema a la hora de planificar políticas enfocadas a resolver el déficit habitacional.

El municipio de Benito Juárez tampoco cuenta con un registro de demanda habitacional. Si bien existe una mesa observatorio y comisiones vecinales en torno a este tipo de demandas, no se ha logrado aprobar por ordenanza la constitución de un Consejo Local que registre las necesidades de la población en materia habitacional. Señala la directora anteriormente citada que esto ha llevado al municipio a ceder sin cargo tierras fiscales

sin un registro o criterio de selección, a algunas familias vulnerables que lo solicitaban. Sin embargo, para muchas de estas familias la adquisición del lote no significó una solución real, debido a su imposibilidad para afrontar los costos que conlleva la construcción de una vivienda. En otros casos, la posesión de dichos terrenos en compañía de la implementación de ciertos programas provinciales o nacionales destinados a la construcción, como el Plan Federal de Construcción de Vivienda¹⁸ -del que surgieron 280 viviendas-, los créditos “Casa Propia”¹⁹, y el Pro.Cre.Ar.²⁰ -que viabilizó la creación de 120 viviendas-, permitieron a los beneficiarios mejorar su situación habitacional. Esto lleva a la funcionaria a remarcar la importancia del financiamiento del Estado provincial y nacional en la búsqueda de soluciones que generen un impacto significativo en las condiciones habitacionales de la población.

En contraste, el Secretario de Obras y Servicios Públicos²¹ del partido de Ayacucho subraya que el municipio cuenta un Registro Único de Demanda de Vivienda y Tierras que se encarga, entre otras cosas, de los programas de vivienda social, de la regulación y el acceso a la tierra y de la ejecución de planes de vivienda y lotes con servicios. También posee instrumentos de gestión del suelo que van en sintonía con la LAJH -a la que no se encuentran adheridos-, porque son anteriores a ella, como el derecho a la participación en la renta diferencial urbana, la captación de plusvalía urbana y la creación de un banco de tierras, los cuales pretenden ser ampliados con el diseño -realizado en conjunto con la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la provincia- del proyecto del nuevo código de planeamiento urbano actualmente en tratamiento.²² Vale aclarar que, aun cuando se aprobaron las ordenanzas necesarias para aplicación de estos instrumentos, el funcionario afirma que no ha podido generar suelo urbano a partir de tierras privadas, por lo que el municipio continúa careciendo de suelo disponible.

En general, podemos observar que los municipios con perfil agro-ganadero se caracterizan por tener mayores extensiones de suelo ocupadas en usos intensivos de producción, de modo que son menores las destinadas a uso urbano. Dadas estas circunstancias, la escasa cantidad de tierras y viviendas disponibles, sumado al aumento de la demanda que implica el crecimiento poblacional, conlleva a un incremento en los precios de los lotes y alquileres. En este sentido, los/as funcionarios/as entrevistados/as identifican como la principal problemática urbano-habitacional el déficit en el acceso a la tierra y a la vivienda, sobre el cual poco pueden hacer sin el financiamiento de Nación o Provincia, que aparece como central para la búsqueda de soluciones. Este panorama lleva a que se generen -tanto desde el Estado municipal como desde los agentes privados- nuevas estrategias de construcción de viviendas, que derivan en un crecimiento “desordenado” que sobrepasa los límites del ejido urbano, y en la emergencia de nuevas complejidades vinculadas a la convivencia, a veces no pacífica, de diferentes usos de suelo -es decir, productivo y residencial-. Siendo así, los municipios aprobaron instrumentos que responden a las necesidades particulares, como es la regulación del uso de agroquímicos, la obtención de tierras fiscales y la promoción de la construcción de viviendas. Podemos afir-

mar, en relación a la bibliografía, que la expansión dada de manera dispersa es una problemática general de las ciudades pequeñas e intermedias (CIPPEC 2018; Cravino y Segura 2020), donde la ampliación de la mancha urbana hace entrar en conflicto esos distintos destinos del suelo. En este marco, es evidente que las tensiones resultantes entre el uso suelo con fines productivos y la extensión de la mancha urbana con fines residenciales es una cuestión política nodal a resolver. Si bien este aspecto supera los objetivos de este artículo, queda abierto para futuras reflexiones y variables sobre las que se está profundizando.

Acerca de la LAJH, podemos decir que si bien, exceptuando a Ayacucho, los municipios con perfil agro-ganadero se encuentran adheridos, no han implementado muchos de sus instrumentos, ya sea por falta de recursos, de conocimiento sobre la ley o de movilización de intereses políticos. Es interesante aclarar que, al tener una presencia casi nula de villas o asentamientos precarios, muchas veces no contemplan a la LAJH como una herramienta a utilizar de cara a la necesidad de suelo y viviendas. Por lo que gran parte de los programas vinculados con el manejo de suelo son anteriores a la ley o no la consideran como antecedente. Esto, en un contexto de escasa información sistematizada, debido al poco personal trabajando dentro de las secretarías y direcciones analizadas, dificulta aún más la creación de proyectos orientados a tratar las problemáticas vigentes. Asimismo, y a pesar de no contar con registros actualizados, las gestiones municipales identifican a la vivienda como la principal demanda urbano-habitacional.

B) Municipios con perfil industrial mixto

En esta categoría ubicamos al partido de Bahía Blanca, cuyo perfil productivo está ligado no solo a la actividad portuaria, sino también, a la industrial, en pequeña y gran escala, con un importante polo petroquímico, y, en mucha menor medida, a la producción agrícola-ganadera. Cuenta asimismo con un importante sector de servicios vinculado a esas actividades, así como a la salud y la educación. Siendo este, como resultado de su amplia oferta laboral y de servicios, el segundo partido costero más poblado del país –con una población de 301.531, según el Censo Nacional de 2010–; presenta una compleja configuración urbana que concentra alrededor de 15 asentamientos precarios, 10 villas de emergencia y 7 “otros”²³ barrios con situaciones particulares, según información del RPPVAPY, en contraste, reconoce 4 barrios cerrados.

Como consecuencia, se vienen aplicando diferentes políticas habitacionales en todo el partido, con financiamiento de Nación y Provincia. Desde el año 2012, se ejecuta el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, conocido como Pro.Cre.Ar, para el cual se destinó un predio donde se construyeron un total de 57 viviendas, y el Plan Reconstruir, que con inversión del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, planifica la construcción de 162 viviendas en el barrio Luz y Fuerza. Por otro lado, y frente a la necesidad de suelo para construir, el gobierno

nacional puso a disposición en el año 2014, 15 hectáreas del V Cuerpo de Ejército, donde se generaron 527 lotes con servicios luego de una inversión mayor a los 2 mil millones de pesos. Con el cambio de gobierno, en diciembre de 2015, no solo se produjo un retraso de las obras que se estaban llevando adelante en el predio, sino que también se experimentaron modificaciones en el proyecto mismo, ya que se otorgaron unos 180 lotes a empresas privadas para desarrollos inmobiliarios, en vez de a familias vulnerables, debido a una supuesta inscripción menor a la esperada. Las familias beneficiadas también se vieron perjudicadas porque los créditos pasaron solo a estar destinados a la compra del terreno, y no a la construcción de viviendas. No obstante, en 2019, con otro gobierno en funciones, se frenó la privatización de los terrenos en el V Cuerpo de Ejército y se restablecieron las pautas originales acordadas con las familias involucradas.

Además, desde el año 2015, se encuentra adherido a la Ley 14.449 (Ord.18675/16), y lleva adelante distintos avances en materia urbana. Un año después de la adhesión a la misma, se crea el Consejo Local, integrado por diversos representantes del poder ejecutivo, del Concejo Deliberante, de organizaciones sociales, del Colegio de Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Agrimensores, y de la Universidad del Sur y la Tecnológica, que si bien, en primera instancia, venía trabajando de manera más informativa durante las reuniones mensuales, su propuesta consiste en conformar comisiones para lograr integrar a aquellos actores involucrados en problemáticas que resultan difíciles de poder visibilizar de otro modo.²⁴ En el marco de los instrumentos ofrecidos por la LAJH, el partido adhirió al Programa de Integración socio-urbana, al Programa de zonas espaciales y reservas de tierra, al Programa de Movilidad del Suelo Urbano Inactivo y Desarrollo Urbanístico de la Ciudad de Bahía Blanca, al Programa de Consorcios Urbanísticos, y al Programa de Lotes con Servicios. Conformó, además, un Banco de Tierras Municipal (Ord. 15642/20), y diseñó un Código de Planeamiento Urbano y un Plan de Reordenamiento Urbano Ambiental, los cuales están siendo reformulados mediante un proceso de judicialización.

Bahía Blanca cuenta con un Registro Único de Postulantes de Vivienda que ronda los 10 mil inscriptos; de acuerdo al Director de Planificación y Desarrollo Urbano no se encuentra actualizado dada la falta de capacidad del municipio para brindar soluciones habitacionales. Esto refleja tanto la complejidad de la realidad urbana como la magnitud de la demanda habitacional. El funcionario entrevistado señala la “dispersión” hacia la periferia como uno de los principales problema urbanos, que pone en crisis la “capacidad para llegar con servicios de todo tipo”, haciendo referencia tanto a la infraestructura de servicios urbanos, como al acceso a comercios, centros educativos y de salud. En palabras del funcionario, esta situación se ve intensificada ante la gran cantidad de suelo ocioso que aún existe en el partido:

Cuando recorres el territorio y lo mirás con el google te das cuenta que como todas las ciudades tenemos unos agujeros terribles y tenés mucho suelo detenido, algunos especulativamente y otros porque había gente que en una época ahorra en tierras, familias que tienen macizos importantes que tampoco los pueden subdividir porque no es gente millonaria. El convenio urbanístico venía un poco a suplir eso. Tenés la tierra, veamos con el Estado qué podemos hacer, moviliémoslo... [...] y desarrollar ese suelo urbano para tratar de impactar en el mercado, pero sobre todo para desarrollarlo integralmente, no nos interesa únicamente hacer lotes con servicios, nos interesa llevar ciudad también... [...] Alentar una densificación del área central estratégica, este proceso de reforma en el código un poco tiene que ver con eso. La estrategia tiene que ver con ubicar la gente cerca de los servicios y equipamientos.

De este modo, una de las principales políticas en materia urbana que se propone la actual gestión municipal para el periodo 2020-2023 es la de densificar el área urbana que ya cuenta con servicios y equipamiento, para dar un uso “estratégico” de la infraestructura ya existente.

En resumen, Bahía Blanca, aquí categorizado por su perfil productivo como industrial mixto, se caracteriza por ser uno de los municipios con mayor densidad poblacional de la región sur. Esto se puede explicar, en parte, a las posibilidades laborales y educativas que brinda su ciudad cabecera, además de contar con la presencia de la Universidad Nacional del Sur. Como contracara, existen en el municipio decenas de villas y asentamientos precarios, sobre las cuales se enfocaron las –escasas, en relación al déficit– políticas habitacionales. Como manifiesta el funcionario entrevistado, otro de los problemas urbanos está relacionado con el crecimiento de la mancha urbana, que también se generó, como en el caso de los municipios agro-ganaderos, de manera “dispersa” o “desordenada”. Incentivado por el uso de la tierra con fines especulativos y la proliferación de desarrollos inmobiliarios, este crecimiento dejó un elevado número de “suelo detenido” en la ciudad cabecera sobre el cual la actual gestión municipal busca actuar. En este sentido, la regulación de la especulación inmobiliaria y del suelo ocioso, además de la integración socio-urbana de villas y asentamientos, aparece aquí como un problema central a tratar por la política urbana.

C) Municipios con perfil diversificado

La categoría *diversificado* agrupa los partidos de Tandil, Balcarce y Tres Arroyos, los cuales poseen una importante actividad agropecuaria, y han impulsado el desarrollo, en los últimos

años, de otras actividades que cobran creciente relevancia, como la industria, el turismo y la construcción. Debido a la permanente actividad de los sectores productivos, los tres municipios reciben una importante cantidad de trabajadores durante todo el año. Otra característica es la oferta educativa, que genera una demanda estudiantil de alquileres. A esta caracterización diferencial se le suma la densidad poblacional de cada una, siendo Tandil la más poblada de las tres por una amplia diferencia –una población estimada en 116.917 habitantes según el Censo Nacional (2010)–, y la que, consecuentemente, posee mayor cantidad de asentamientos precarios –6 asentamientos y 1 barrio de similar situación, según datos del RPPVAP–, seguida por Tres Arroyos con 57.110 habitantes, luego por Balcarce, que cuenta con 44.064 habitantes y registra un total de 3 asentamientos precarios.

Sobre la problemática urbana, los funcionarios de Tandil²⁵ y Balcarce²⁶, identificaron dos cuestiones, por un lado, la falta de financiamiento y ejecución de planes de viviendas sociales, y por otro la “sobreoferta” de lotes destinados a sectores de ingresos medios-altos. Acerca de la primera, ambos secretarios afirmaron que desde 2015 no se construyen viviendas destinadas a sectores vulnerables. Sumado a ello, la incapacidad de los municipios de llevar a cabo proyectos de viviendas de bajo costo conlleva la inexistencia de un registro actualizado de la demanda habitacional, para no generar “expectativas” en la población sobre posibles soluciones. En relación a la segunda, los entrevistados señalaron que en los últimos años estos partidos han tenido un crecimiento sin planificación, generado por loteos privados destinados a sectores medios-altos ubicados en las laderas de las sierras. La presión de los desarrolladores inmobiliarios para realizar nuevas urbanizaciones por fuera del ejido urbano provoca una variedad de conflictos ambientales vinculados con el uso de los “espacios naturales” y la aplicación de agroquímicos en las cercanías de estos lotes. Como afirma el secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de Balcarce:

El tema de agroquímicos es la disposición en los galpones de estos productos, los lugares de almacenamiento y disposición, comercialización, tratamiento, la problemática de los envases; y después, el problema de los aplicadores dentro de los campos. Muchas veces vos tenés quintas o tenés urbanizaciones y al lado tenés un campo donde se están haciendo aplicaciones de fumigación

En este aspecto, es menester señalar que el secretario de Balcarce considera el caso de Tandil como un ejemplo en cuanto al desarrollo productivo y la gestión del suelo, por lo que uno de los objetivos del municipio es el de impulsar la actividad turística en ciertos sectores de la sierra con la ayuda de inversión privada y, de este modo, “poner en valor ese espacio natural”.

Solo Balcarce se encuentra adherido a la LAJH (Ord. 147/12). Este municipio, si bien no ha conformado un Consejo Local, ha generado un Banco de Tierras y ha diseña-

do un proyecto de Ordenamiento Territorial, que aún se encuentra sin aprobación. Actualmente actúa a partir del Plan Estratégico 2020,²⁷ diseñado en el año 2013, en donde una de las principales políticas sobre las que se ha trabajado es la que busca garantizar que los servicios de agua y cloacas pasen a ser operados por el Municipio. También, ha elaborado un Código de Construcción con el objetivo de establecer un control y de regular los índices de ocupación, los factores de ubicación, las alturas, y las características que deben tener las construcciones.

Balcarce se encuentra materializando otros proyectos tales como la regularización dominial de asentamientos y viviendas precarias en terrenos ocupados o que presentan situaciones de precariedad habitacional;²⁸ la construcción de 50 viviendas en una manzana y cuatro semi-manzanas; y trabajos de mejoramiento de vivienda, con recursos de la Municipalidad y del Ministerio de Desarrollo Comunitario de la Provincia. Por medio de los registros catastrales, el municipio ha intentado encontrar tierras fiscales, baldíos y lugares en situación de abandono. Algunos de los lotes de mayor valor encontrados fueron subastados con el fin de poder mejorar la infraestructura hospitalaria. Otros de esos lotes, ubicados por fuera del ejido urbano, en las cercanías de los establecimientos productivos, fueron utilizados para la ampliación del polo industrial.

Tandil y Tres Arroyos cuentan con Bancos de Tierras -Ord. 13579/13 y Ord. 6771/15 respectivamente- y Planes Estratégicos anteriores a la sanción de la ley. Tandil cuenta con un Plan de Desarrollo Territorial, publicado en el año 2005, así como con una ordenanza sobre Uso del Suelo -ambos regulados en la Ordenanza 9865/05-; Tres Arroyos aborda las problemáticas urbanas a partir del Plan Estratégico diseñado en el año 2015, del Código de Planeamiento Urbano y Regional de la Ciudad (Ord. 68811/15), del Plan Integral de Desarrollo Urbano (Ord. 6922/16) y de una ordenanza referida al Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (Art. 266 de la Ordenanza 6339/12).

Como política a destacar, el Municipio de Tres Arroyos ha llevado a cabo una importante gestión de suelo a partir de la expansión del Parque Industrial. Arenaza y Canestraro (2021) la definen como un caso virtuoso de articulación público-privado, en favor del interés público, y como una excepcionalidad entre los consorcios urbanísticos, en tanto asociaciones público-privadas, que en la provincia, la mayoría de las veces terminan atendiendo a los intereses privados. El Parque Industrial, creado en 1975, contaba para el año 2001 con 14 empresas -entre ellas la Maltería Quilmes, la cual llega a ocupar 40 hectáreas, que corresponde a la mitad de la superficie del predio- y 280 empleados. Se genera así una escasez de tierra pública disponible que lleva a la necesidad del Municipio de adquirir tierra privada contigua o cercana al Parque. Sin embargo, el elevado precio del suelo como consecuencia de la especulación inmobiliaria ejercida por sus propietarios hace difícil la posibilidad de poder comprar o adquirir tierra.

Ante esta situación, en 2009 el Estado Municipal buscó estrategias para disponer de tierras, surgiendo la alternativa de desarrollar una asociación con los propietarios de suelo privado, que beneficiara a ambos. Se aprobó así un fideicomiso para la incorporación de 40 hectáreas linderas al parque, en el que la municipalidad se comprometió, a cambio de las tierras, a adecuar normativamente el inmueble para que pudiera ser incorporado al Parque Industrial, a desarrollar la infraestructura necesaria y a comercializar las parcelas a terceros, obligando a los propietarios del inmueble a pagar los importes establecidos en el contrato del fideicomiso. Esto permitió que los compradores pudieran acceder a parcelas de tierras en el Parque Industrial con infraestructura y servicios para uso únicamente industrial. También, resulta importante destacar que se les otorgó a las empresas radicadas ciertas ventajas impositivas, en el marco de la Ley Provincial de Promoción Industrial. A su vez, al funcionar como intermediario, el municipio pudo recuperar la inversión realizada en infraestructura. De este modo, el parque se amplió de tal manera que para 2017 ya contaba con 57 empresas que empleaban, de forma directa o indirecta, a aproximadamente 3000 trabajadores.

Esta asociación público-privada, en la que conceptualmente subyace la idea del reparto equitativo de las cargas y beneficios, materializada en el fideicomiso, coloca al Estado Municipal como un actor protagónico en la gestión del desarrollo urbano local para propiciar un acuerdo beneficioso para todas las partes involucradas. Por un lado, para el Municipio, el cual no tuvo que realizar ninguna erogación y pudo llevar a cabo la ampliación del Parque Industrial, por otro, a los propietarios, que pudieron vender a un precio conveniente, y finalmente, a los compradores, que lo hicieron a un precio accesible. En este sentido, vale resaltar que el Municipio de Tres Arroyos regula el Derecho a la Participación en la Renta Diferencial Urbana antes que fuera sancionada la LAJH y, a diferencia de esta última, establece claramente quienes son los sujetos obligados a pagar el tributo: los propietarios y poseedores.

En síntesis, podemos decir que el viraje que estos municipios realizan hacia otras actividades productivas es clave para entender las problemáticas urbano-habitacionales. Las diferentes regulaciones sobre el uso del suelo impulsadas por estos partidos están más enfocadas en la “puesta en valor” del mismo, vale decir, en la gestión y regulación de su uso productivo, que en la intervención sobre la demanda habitacional, la cual carece de un diagnóstico actualizado y, por ende, de tratamiento específico. Por su parte, la falta de financiamiento de los estados provincial y nacional, agrava esta situación. En esta línea, la mencionada “puesta en valor del espacio natural” que promocionan los funcionarios de Tandil y Balcarce en las laderas de las sierras es un ejemplo de ello y ha conllevado a importantes conflictos por el uso ilegítimo de ese espacio público, apropiado privadamente, y a debates sobre las problemáticas ambientales que este podría ocasionar.

D) Municipios con perfil turístico

Dentro de esta categoría ubicamos al Partido de Monte Hermoso, por su perfil netamente

orientado al turismo. Esta característica se manifiesta, por un lado, en su padrón catastral, que da cuenta de su cualidad de ciudad de “segundas viviendas” destinadas a alquiler temporario, y en las acciones impulsadas por el municipio, enfocadas a “mantener en movimiento la ciudad” durante todo el año. De acuerdo al Secretario de Obras y Servicios Público del municipio,²⁹ se organizan anualmente más de 300 eventos destinados a la actividad turística.

En los últimos años, el partido tuvo un importante crecimiento demográfico, impulsado por el boom de la actividad turística, que provocó un aumento de los desarrollos urbanísticos, y, por ende, del precio del suelo en el frente costero:

Cambió muchísimo. Monte creció mucho, tiene un frente costero muy lindo. [...] cuando la economía va bien y que el turismo dispara a nivel internacional, los lugares interiores del país no teníamos ni aceptación turística y era muy difícil convocar. Aunque venía gente, no era el desarrollo que hoy se puede tener, ni lo turístico ni el valor tierra. Hoy un terreno frente al mar tiene valor de miles de dólares, y en la década del 90 la gente te regalaba la tierra, no quería pagar ni los impuestos. Ha sido difícil. Te quiero decir que un desarrollo inmobiliario enfrente al mar a algunos quizás no les guste, pero para nosotros es un signo de prosperidad, que se levanten edificios, casas.

De este modo, el funcionario remarca que, si bien es posible que este desarrollo inmobiliario en la costa puede no ser del gusto de toda la población, la actual gestión municipal (refiere al año 2021) lo interpreta como señal de “prosperidad”. Con respecto a las políticas urbano-habitacionales, es menester señalar que el municipio no posee un Plan Estratégico y que el Código de Ordenamiento Territorial vigente, que define un código de zonificación base, data del año 1980, cuando se independizó de los partidos de Coronel Dorrego y Coronel Rosales.³⁰ Monte Hermoso se encuentra adherido a la LAJH e implementa algunos de sus instrumentos, como los mecanismos de captación de plusvalía urbana y el Banco de Tierras. Sin embargo, no tiene conformado el Consejo Local, por lo que tampoco participa del CPVyH.

En este sentido, actualmente se están llevando a cabo dos proyectos, una urbanización longitudinal al mar, denominada “Monte hermoso del Este”, y un plan para zonificar una zona complementaria, en los que se pretende aplicar la plusvalía y obtener tierras para el Municipio. Además, se pretende generar una división por zonas, donde el sur del municipio esté enfocado al turismo y el norte a la “vida diaria”. Ambos proyectos urbanísticos están ubicados al sur, y el Municipio incorporó tierras del norte. En sintonía con la Ley, lo recaudado a partir de este instrumento se destina a un fondo que se

utiliza para intervenir en barrios que necesiten mejoras urbanas, como cordones-cuneta, veredas, pavimento, etc. Una parte de las tierras cedidas por los propietarios privados se utiliza para la creación de nuevos espacios verdes, en tanto otras se incorporan al Banco de Tierras. Otros de los instrumentos utilizados es el relevamiento de terrenos baldíos, con el fin de recuperar tierra ociosa.

En relación al tratamiento del déficit urbano-habitacional, en la actualidad se están construyendo 30 viviendas sociales a través del Plan Provincial Solidaridad,³¹ financiadas a través del Instituto Provincial de la Vivienda. La obra incluye la conexión de los servicios de agua, cloacas, gas y energía eléctrica. También se está regularizando la situación de tenencia de inmuebles en los Barrios Autogestión, Procasa y FONAVI, en los que se firmaron las escrituras de las viviendas de más de 50 familias.³² A esto se le suma la construcción de un Desarrollo Urbanístico de 70 viviendas correspondientes al programa Pro.Cre.Ar II,³³ y la habilitación, en el marco del Plan Nacional de Suelo Urbano,³⁴ del proceso licitatorio para ejecutar las obras de infraestructura de servicios de 284 lotes en el área de Sinuoso. El monto invertido por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat estará destinado al movimiento de suelo, red vial, red peatonal, red eléctrica y alumbrado y arbolado público; quedando a cargo del Municipio la inversión para dotar al sector de servicios sanitarios, con agua corriente y cloacas.³⁵

Lo reducido de su tamaño y su población hacen de Monte Hermoso un caso muy diferente de los analizados hasta el momento. Sin embargo, podemos compararlo con los municipios de perfil diversificado en relación a la importancia que tiene para la gestión municipal la valorización del suelo. Aparecen de interés central para el funcionario entrevistado los acuerdos privados para desarrollos urbanísticos. En esta línea, sería interesante ahondar en futuras producciones sobre las tensiones políticas que traen aparejadas la proliferación de emprendimientos inmobiliarios sobre la costa, y los conflictos vinculados con el uso privado del espacio público costero.

Algunas reflexiones finales

El derecho a la ciudad, definido por Lefebvre (1968) como el derecho de los habitantes urbanos a construir las ciudades a partir de la constitución de una identidad urbana y la participación política, se encuentra de nuevo en el centro del debate político para el desarrollo de agendas institucionales y políticas públicas (Molano Camargo 2016). En este marco, la Provincia de Buenos Aires sancionó en 2012 la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat (LAJH), cuyo principal objetivo es la promoción del derecho a la vivienda, a un hábitat digno y sustentable mediante la producción de suelo urbano, la facilitación de la regularización urbano dominial de barrios informales, la atención integral de la demanda urbano habitacional, y la generación de nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo (Bustos 2016).

Si bien la Provincia de Buenos Aires es la jurisdicción que recibió mayor cantidad de fondos con relación a los planes federales de vivienda (2004–2012), la desproporción entre la oferta y la demanda de vivienda adecuada no disminuyó significativamente (Canestraro, Arenazza, Suero y Zulaica 2021). Así, la relativa recomposición del acceso a la vivienda expuso tanto la insuficiencia de las soluciones habitacionales actuales, como el hecho de que la regulación impositiva y del suelo fomentan el crecimiento de los precios de la tierra, al no castigar la especulación inmobiliaria.

Como se dijo previamente, hasta 2016 muy pocos municipios habían comenzado a aplicar la LAJH, siendo el conurbano la región más destacada. En la mayoría de los casos no se habían dictado ordenanzas relativas a la ejecución de instrumentos y mecanismos de gestión; o no se mostraba interés en recibir asistencia técnica o trabajar en articulación con la autoridad de aplicación (Bustos 2016). También se destaca que en la mayoría de los partidos se registran intervenciones previas a la Ley 14.449. En esta misma línea, entre 2013 y 2015 se avanzó en acciones orientadas a la oferta de lotes urbanizados; se confeccionó el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios y el de Organizaciones Sociales, y el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat.

En una lectura general, es interesante señalar que, de los 12 municipios abordados en este análisis, sólo 7 han adherido a la LAJH. De estos, Bahía Blanca y Laprida únicamente tienen conformado el Consejo Local –cuya importancia radica en articular las demandas locales y validar las acciones para la implementación efectiva de la Ley en un marco de participación democrática– siendo solo el primero el que participa del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat. Además, en el caso de Laprida, no existen datos que garanticen el funcionamiento del consejo luego de la sanción de la ordenanza. También es interesante destacar que Bahía Blanca es el partido que posee mayor cantidad de barrios registrados en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.

En este sentido, a partir del recorrido analítico realizado en este trabajo, podemos advertir cómo la producción de suelo urbano y el acceso a la vivienda siguen resultando un tópico complejo en los municipios abordados. Aunque quizás no podemos mencionar un denominador común dada la heterogeneidad del conjunto, es allí donde radica el núcleo del análisis más relevante. Si bien existen municipios que comparten ciertas características en cuanto a la escala, perfil productivo y capacidades institucionales, las políticas de acceso a la vivienda se conciben de formas múltiples. A pesar ciertos rasgos homogéneos, la producción de políticas públicas de acceso a la vivienda no posee un carácter equivalente y, en muchos casos, dicha política está circunscripta a las formas de financiamiento por parte del Estado nacional vía intervenciones federales o, incluso, organismos multilaterales, o provincial –en su mayoría a través el Instituto Provincial de la Vivienda–, debido en gran parte a la imposibilidad de los municipios de hacer frente a los costos que implican estos procesos. Ello pone en evidencia que la coparticipación

es una variable central al momento de efectivizar estas iniciativas. A estas heterogeneidades se le suman las diferencias en las capacidades de recursos humanos que poseen los municipios analizados que también representan un aspecto importante a la hora de implementar políticas públicas.

A su vez, la política gestada, anterior o posterior a la sanción de la LAJH, tiene como característica propugnar ciertas condiciones de base, es decir, la sanción de normativas orientadas a la creación de bancos de tierras, la prescripción de terrenos en favor de los municipios, la participación municipal en la renta diferencial del suelo, y promover una serie de mecanismos que permiten que, conjuntamente con el financiamiento vía organismos nacionales, provinciales o, incluso, entidades sindicales, se efectivice la ejecución de planes de vivienda en cualquiera de sus variantes y escalas. No obstante, esta situación no debe considerarse necesariamente como una limitante, ya que, en tal sentido, la ley se posiciona como una caja de herramientas que posibilita a los municipios maniobrar entre diversas tesituras.

Del enfoque en los perfiles productivos de los municipios aquí analizados, emerge la necesidad de problematizar la forma de implementación de los mecanismos previstos en la LAJH atendiendo a los contextos y características particulares de cada uno. En su doble carácter, la ley pretende atender el déficit habitacional y la regulación del mercado del suelo. Sin embargo, en los municipios del sur de la Provincia de Buenos Aires, el último aparece como el más urgente de llevar a cabo y sobre el cual se dirigen todos los esfuerzos de las gestiones municipales para contrarrestar la especulación del suelo que, en última instancia, incide sobre el déficit habitacional.

¹ Desde 2008 existe el Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN), que tiene por objetivo velar por la implementación efectiva de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento del Territorio. Este organismo viene trabajando en la visibilización de la falta de una ley nacional de ordenamiento territorial. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/cofeplan>

² PICT-2018-04267 “Impacto de la Ley de Acceso Justo al Hábitat en la regulación del mercado de suelo en municipios del centro-sur de la Provincia de Buenos Aires (2012-2018)”, aprobado y financiado por la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (FONCYT), bajo la dirección de la Dra. María Laura Canestraro. Las denominaciones “partido” y “municipio” se utilizarán como equivalentes, la primera poniendo énfasis en la delimitación territorial y la segunda al modo de organización institucional de ese territorio.

³ En la misma línea, Canestraro, Arenaza, Suero y Zulaica 2021 concluyen, al analizar la agenda institucional del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que no se ha logrado establecer un “equilibrio” en cuanto a la representatividad de los partidos de la provincia, participación que se limita mayoritariamente al Conurbano bonaerense.

⁴ En 1988, mediante el decreto provincial 815, se crea el Programa Social y Familiar de Tierras (Pro-tierra), cuyos objetivos principales son la producción de lotes con servicios y la regularización dominial de tierras ocupadas ilegalmente. Luego, en 1992, mediante el decreto 1792, hace lo propio el Programa Familia Propietaria, que garantiza a toda familia el acceso a un lote de tierra a título oneroso, para que construya su vivienda única y de ocupación permanente en pueblos de hasta 50 mil habitantes (Canestraro; 2010).

⁵ Benito Juárez, Brandsen, Guaminí, Roque Pérez, Bahía Blanca y Pehuajó; y Moreno, La Matanza, Florencio Varela y Malvinas Argentinas, respectivamente.

⁶ Informe de resultados de la aplicación de la ley 14.449 de acceso justo al hábitat. Período 2014-2019. Disponible en:

<https://observatorio.madretierra.org.ar/2020/06/12/informe-de-resultados-de-la-aplicacion-de-la-ley-14449-periodo-2014-2019/>

⁷ Según las proyecciones del INDEC para 2022, la población estimada para este aglomerado urbano sería de 311.175 habitantes. Disponible en <https://gobiernoabierto.bahia.gob.ar/genero/poblacionestimada>

⁸ Según proyecciones de INDEC, para el año 2022, la ciudad de Tandil cuenta con 141.996 habitantes, mientras que en la ciudad de Tres Arroyos la población estimada sería de 57.689 habitantes. Disponible en https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/poblacion/proy_1025_depto_buenos_aires.xls

⁹ Con aproximadamente 7.546 habitantes en el año 2022, según proyecciones del INDEC. Disponible en http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Proyecciones_x_municipio__2010-2025.pdf

¹⁰ Entrevista realizada el 7/10/2020.

¹¹ Entrevista realizada el 21/8/2020.

¹² Según afirman fuentes periodísticas, recientemente se aprobó un convenio con la Universidad Nacional de la Plata para la realización de un Código de Planeamiento Urbano y Territorial. Disponible en <https://ladorego.com.ar/se-avanza-hacia-el-plan-de-ordenamiento-territorial-del-distrito/> Consultado el 15/07/2022.

¹³ Entrevista realizada el 30/4/2021.

¹⁴ Disponible en http://www.rauch.mun.gba.gov.ar/wp-content/uploads/2020/COUR_FINAL_RAUCH.pdf

¹⁵ La delimitación de la actual área urbana (12x12 cuadras) de la ciudad proviene de un código de zonificación aprobado en 1979.

¹⁶ Entrevista realizada a la Secretaría de Planeamiento Urbano del Municipio de Benito Juárez, 25/04/2021.

¹⁷ Entrevista realizada el 24/09/2020.

¹⁸ Es una política instrumentada a partir del año 2003, destinada a la construcción y refacción de viviendas particulares, edificios y locales, en concordancia con provincias y municipios (Cuenya 2015). Supuso un viraje hacia la centralización de políticas habitacionales, en este caso, subsidiando la oferta de la producción empresarial concebida como dinamizadora de la economía (Rodríguez 2006). A su vez, cuenta con diversos subprogramas como la línea de ampliación, la línea de refacción, lotes de servicios, mejoramientos, línea construcción entre otros.

¹⁹ Constituye una política de alcance federal que busca reducir el déficit habitacional, garantizar el derecho a la vivienda y promover su acceso igualitario. A través de diversas líneas que abarcan la construcción de viviendas nuevas; refacciones o ampliaciones para el mejoramiento de las condiciones de hábitat, vivienda e infraestructura básica; la provisión de equipamiento comunitario y el otorgamiento de créditos para el acceso a un lote con servicios y/o para construir, el Programa Federal Casa Propia tiene por objetivo generar 264 mil soluciones habitacionales en todo el territorio nacional durante el trienio 2021/2023. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia>

²⁰ Sancionado a partir del Decreto Nacional 902/2012, y bajo la figura de fondo fiduciario, el Pro.Cre.Ar tiene como objetivo “*facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social*”, mediante diversas líneas de crédito hipotecario. Originariamente se proyectó la gestión de 400 mil créditos destinados a la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para la adquisición de viviendas en el marco de desarrollos urbanísticos, a lo largo de todo el territorio nacional. Luego, se sumaron otras dos modalidades: la compra de viviendas a estrenar y la compra de terreno y construcción (Canestraro 2016). En síntesis, constituye una política de desarrollo territorial, urbano y habitacional de alcance federal, con una perspectiva integral que busca mejorar las condiciones de acceso al hábitat. Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear>

²¹ Entrevista realizada el 20/05/21.

²² Disponible en <https://www.ayacucho.gob.ar/proyecto-codigo-planeamiento-urbano>. Consultado el 18/07/2022.

²³ En la página del RPPVAP se señala que esta tercera categoría “Otro” obedece a la complejidad de la realidad urbana-habitacional y fue introducida con el objeto de incluir barrios con situaciones particulares que configuran parte de la misma problemática. Recuperado de: <http://181.171.117.68/registro/publico/>

²⁴ Entrevista realizada al Director de Planificación y Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía Blanca, 22/12/2020.

²⁵ Entrevista realizada al ex secretario de Planeamiento y Obras del Municipio de Tandil, 25/03/2021.

²⁶ Entrevista realizada al Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Balcarce, 31/05/2021.

²⁷ Plan estratégico Balcarce 2020: ciudad inclusiva, región integrada; compilado por Guillermo Tella. - 1a ed. - Martínez: Ediciones Azzuras, 2013. Disponible en <https://www.guillermotella.com/wp-content/uploads/Plan-Estrategico-Balcarce-2020.pdf> Consultado el 18/07/2022.

²⁸ Durante el gobierno anterior, finalizado en el año 2015, ya se había avanzado en la integración urbana de los asentamientos que se encuentran detrás de las vías de los pueblos. Se realizaron en ese entonces obras como: apertura de calles, llegada del recorrido del transporte urbano, servicios de cloacas, agua y alumbrado público.

²⁹ Entrevista realizada el 21/06/2021.

³⁰ Disponible en https://montehermoso.gov.ar/sitio/wp-content/uploads/codigo_1.pdf Consultado el 18/07/2022.

³¹ Plan Bonaerense II Solidaridad: avanza la ejecución de las 30 viviendas sociales. (18 de octubre de 2021). Consultado el 15/06/2022.

<https://montehermoso.gov.ar/sitio/plan-bonaerense-ii-solidaridad-avanza-la-ejecucion-de-las-30-viviendas-sociales/>

³² “Cincuenta familias de los B° Procesa y Autogestión firmaron sus títulos de propiedad”. (11 de agosto de 2021). Consultado el 15/06/2022.

<https://montehermoso.gov.ar/sitio/cincuenta-familias-de-los-b-procesa-y-autogestion-firmaron-sus-titulos-de-propiedad/>

³³ “Se vienen 70 nuevas viviendas para reducir el déficit habitacional”. (4 de marzo de 2022). Consultado el 15/06/2022. <https://montehermoso.gov.ar/sitio/se-vienen-70-nuevas-viviendas-para-reducir-el-deficit-habitacional/>

³⁴ Aprobado en el año 2020 por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Disponible en https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/descripcion_del_pnasu.pdf

³⁵ Plan Nacional de Suelo Urbano. (27 de octubre de 2021). Consultado el 15/06/2022. <https://montehermoso.gov.ar/sitio/plan-nacional-de-suelo-urbano/>

Referencias bibliográficas

Arenaza S. y Duarte J.I. (2010) “¿Por qué es importante para Argentina contar con una ley de ordenamiento territorial nacional?” *Revista Café de las Ciudades* 96. Recuperado de: <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/por-que-es-importante-para-argentina-contar-con-una-ley-de-ordenamiento-territorial-nacional/>

Arenaza, M. S. y Canestraro, M. L. (2021) “El rol de la gestión municipal en el desarrollo urbano local: el caso del Parque Industrial de Tres Arroyos”. En Congreso Nacional de Políticas e Instrumentos para la gestión local del suelo. Instituto del Conurbano, Universidad Nacional de General Sarmiento.

Arenaza, M. S. y Canestraro, M. L. (2017) “La regulación del suelo como componente del derecho a la ciudad (Argentina, 2004-2015)”. *Hábitat y Sociedad* 10:289-302.

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

Canestraro, M. L. (2013) “¿Ilegales, irregulares, informales...? Aportes para un debate sobre el suelo”. *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, Número especial: América Latina, Universidad Complutense de Madrid, pp. 249-270.

Canestraro, M. L. (2010) *Entre el hecho y el derecho... De actores y prácticas en tres procesos de producción del hábitat (Mar del Plata, 1983-2009)*. Tesis para obtener el título de Doctor en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires. <https://docplayer.es/120988005-Tesis-del-doctorado-de-la-universidad-de-buenos-aires-en-ciencias-sociales.html>

Canestraro, M. L. (2016) “Sobre el derecho a la ciudad y el acceso al suelo urbano: Reflexiones a partir de intervenciones estatales recientes (Mar del Plata, 2012-2015)” *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, vol. 20, 57-74. ISSN 1853-4392.

Canestraro, M. L., Arenaza, S., Suero, P., Zulaica, M. L. (2021) “Reflexiones acerca del déficit urbano -habitacional en municipios del centro-sur bonaerense en el marco de la Ley de Acceso Justo al Hábitat”. *Quid 16*. Revista del Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani, Número Especial sobre el IIº Coloquio Internacional Conflictos Urbanos de la Red Iberoamericana de Investigación en Políticas, Conflictos y Movimientos Urbanos, págs. 27 – 50.

Canestraro M. L., Comesaña, M., Gonzalez, S. (2021) *El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat desde adentro: la construcción de su agenda institucional (2015-2020)* en V Jornadas Internacionales de Estudios de América Latina y el Caribe “Escenario regional de ofensiva capitalista y rebeliones populares”, Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

CDH, Centro de Derechos Humanos “Eduardo Luis Duhalde” (2012) Dictamen sobre la Ley de Acceso Justo al Hábitat. Elaboradora por la Dra. Soledad Arenaza. Universidad Nacional de Lanús. Recuperado de: http://www.unla.edu.ar/documentos/centros/derechos_humanos/1_Dictamen%20CDH%20UNLa%20-%20Ley%20de%20Acceso%20Justo%20al%20Habitat.pdf

CELS, Centro de Estudios Legales y Sociales (2015) *Derecho a la tierra y a la vivienda, aportes al consenso nacional para un hábitat digno*. CELS, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Recuperado de: <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/derecho-a-la-tierra-y-a-la-vivienda-aportes-al-consenso-nacional-para-un-habitat-digno/>

CIPPEC, Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (2018) ¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados. Recuperado de: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2018/11/C%C3%B3mo-crecen-las-ciudadesargentinas-CIPPEC.pdf>

Clichevsky, N. (2003) *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*. Documento CEPAL, Serie Medio Ambiente y Desarrollo, (75), diciembre.

Clichevsky, N. (2001) “Hábitat informal en América Latina: entre la permisividad, el desalojo y la regularización”. *Territorios*, (6), 15-30.

Cravino, M. C. y Segura, R. (2020) Escenarios posibles y deseables de la planificación urbana, la vivienda y el hábitat. Informe del Foro Universitario del Futuro. Programa Argentina Futura. Recuperado de: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/planificacion_urbana_y_ciudades_resilientes-argentina-futura.pdf

Cuenya, B. E. (2015) ¿Qué ciudad construye la política federal de vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires? en Barreto, M. y Lentini, M. (comp.) *Hacia una política integral de hábitat: aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina*. -1ª ed- Ciudad Autónoma de Buenos Aires: editorial Café de las Ciudades; 389-416. Recuperado de: http://www.ceur-conicet.gov.ar/archivos/publicaciones/Que_ciudad_construye_la_politica_federal_de_vivienda.pdf

Del Río, J.P y González, P. (2019) “Implementación del Programa Lotes con Servicios en el marco de Ley de Acceso Justo al Hábitat, provincia de Buenos Aires”. *Derecho y ciencias sociales*, (21), 37-59.

Lefebvre, H. (1968[1969]) *El derecho a la ciudad* [Libro]; 1ª edición Editions Anthropos, 1968; 1ª edición traducida al español: Ediciones Península, 1969. Barcelona, España.

Molano Camargo, F. (2016) El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. *Folios*, 44, 3-19. Recuperado de: <https://revistas.pedagogica.edu.co/index.php/RF/article/view/3954/3433>

Reese, E. (2006) “La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina”. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65:3-22. Recuperado de: http://www.faud.unsj.edu.ar/descargas/blogs/bibliografia-unidad-3-reese-eduardo-2006_E.%20Reese_2006_La%20situacion%20actual%20de%20la%20gestion%20urbana%20y%20la%20agenda.pdf

Rodríguez, M. C. (2006) *Tiempo de caracoles... Autogestión, políticas del hábitat y transformación social*. Tesis para optar por el título de doctora en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Mimeo.

Rolnik, R. (1999) “Lei e Política: a construção dos territórios urbanos”. *Projeto História: Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados de História*, 18, 135-154. Recuperado de <https://revistas.pucsp.br/index.php/revph/article/view/10992>

Scatolini, L. (2014) *Hábitat, hacia un nuevo paradigma urbano*. CABA: Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Smolka, M. y Furtado, F. (2001) “Ensayo introductorio: recuperación de plusvalías en Latinoamérica: ¿bravura o bravata?” En M. Smolka y F. Furtado (eds.) *Recuperación de Plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*. Instituto de Posgrado e Investigación/ Pontificia Universidad Católica de Chile y Lincoln Institute of Land Policy: Eurelibros.

Tomás, S. (2015) “Estructura demográfica de la provincia de Buenos Aires 1947-2010”. *Estudios de Población de la Provincia de Buenos Aires*. Año I, n°1. 51-88

Zulaica, L.; P. Vazquez y M. Tomadoni (2018) *Evaluación de la sustentabilidad en partidos del centro-sur de la provincia de Buenos Aires a partir de indicadores*. En I Jornadas Nacionales de Geografía de la UNMdP, 18, 19 y 20 de abril de 2018, Centro de Investigaciones Geográficas y Socioambientales, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.

Cómo citar este artículo:

Comesaña, Micaela Florencia, Sofía Ariadna Gonzalez, Juan José Pintos Radice y Celina Brittez (2023) “La incidencia de los perfiles productivos locales en la planificación e implementación de políticas urbanas en la provincia de Buenos Aires, Argentina”. *Revista Perspectivas de Políticas Públicas* vol. 12 N°24: 267-294