

Subasta de inmuebles del Estado, selectividad de la obra pública y adecuación de la normativa urbana: claves para pensar la política de suelo en Argentina y la Ciudad de Buenos Aires entre 2015 y 2019

Luis Baer^a, Francisco D'Alessio^b

Resumen

Las políticas de suelo urbano pueden mejorar las condiciones de acceso a un hábitat digno, pero también restringir las posibilidades de acceso residencial y promover procesos de exclusión socio-urbana. En este trabajo se problematiza un tipo específico de política de suelo llevado a cabo en el país y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) entre 2015 y 2019. Desde una perspectiva que enmarca las políticas de suelo en un contexto político de privatización de bienes comunes, se dimensiona la operatoria de subasta de inmuebles públicos a nivel nacional detallando las cantidades de inmuebles ofertados y los montos recaudados. Luego se hace lo propio en la CABA, comparando la operatoria de subasta con la oferta privada de suelo; y articulándola con la inversión selectiva de la obra pública, los cambios de la normativa urbana y los actores beneficiados por estas iniciativas. Se finaliza el artículo con algunas propuestas de políticas de suelo alternativas que buscan promover una ciudad más justa y democrática.

a. Licenciado y Doctor en Geografía (UBA), Magister en Economía (UTDT). Investigador del Conicet y Docente de la UBA. Trabaja en Planificación Territorial y Políticas de Suelo. luisbaer@gmail.com

b. Licenciado en C. Política (UBA). Aspirante a Magister en Sociología Económica (EIDAES-UNSAM). Trabaja sobre Políticas de Acceso al Suelo y Agentes Económicos. franciscodalessio@gmail.com

Abstract

Urban land policies can improve the conditions of access to a decent habitat, but also restrict the possibilities of residential access and promote socio-urban exclusion processes. In this work, a specific type of land policy carried out in the country and the Autonomous City of Buenos Aires (CABA) between 2015 and 2019 is problematized. From a perspective that frames land policies in a political context of privatization of common goods, the auction operation of public real estate at a national level is dimensioned, detailing the quantities of real estate offered and the total amounts collected. Then the same is done in CABA, comparing the auction operation with the private offer of land; and articulating it with the selective investment of public works, changes in urban regulations and the actors benefited by these initiatives. The article ends with some proposals for alternative land policies that seek to promote a more just and democratic city.

El manejo del suelo en el contexto neoliberal actual

En las últimas décadas, en Argentina cada vez más familias se han visto imposibilitadas de acceder formalmente a un hábitat digno, especialmente en los grandes centros urbanos del país. Desde la caída de la convertibilidad en 2001 hasta la actualidad, el contexto macroeconómico ha impactado de lleno en el funcionamiento de los mercados de bienes inmuebles agudizando los conflictos que surgen alrededor del acceso al suelo (Pérez, 2014; Fernández Wagner, 2009). Las inversiones inmobiliarias se han consolidado como alternativa fundamental para la inversión de capital y la canalización de excedentes generados en otras actividades, no sólo para diversos tipos de desarrolladores inmobiliarios, sino también como resguardo de valor para sectores de la sociedad con capacidad de ahorro (Pérez, 2009, 2016; Fernández Wagner, 2012; Del Río, Langard y Arturi, 2014; Del Río, 2014). La creciente dolarización que fueron experimentando los bienes inmuebles a partir de los años de plomo de la Dictadura Cívico-Militar (1976-1983) y el funcionamiento de una economía bi-monetaria (Gaggero y Nemiña, 2013) continúa día a día extendiéndose a cada vez más ciudades y sus correspondientes mercados inmobiliarios. Sumado al comportamiento macroeconómico, el funcionamiento desregulado de los mercados de tierra ha impactado en alzas desproporcionadas, en relación con la capacidad de pago, del precio de la vivienda medida en dólares (Baer, 2012; Rodríguez y Di Virgilio, 2015; Baer y Kauw, 2016), dando lugar a numerosos conflictos que ponen en el centro del debate la necesidad de implementar políticas urbanas y de

suelo que promuevan, entre otros fines, la ampliación de oferta de suelo y vivienda para atender la creciente crisis y demanda habitacional¹.

Con relación a la problemática planteada, en este trabajo pondremos la lupa sobre lo acontecido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) entre 2015 y 2019. Problematizamos, en concreto, el rol asumido por el gobierno nacional y de la Ciudad de Buenos Aires, bajo el supuesto de que su accionar conjunto fue central a la hora de implementar una determinada política urbana y de gestión de suelo, en la facilitación de negocios inmobiliarios y acumulación de capital, desatendiendo las prioridades urbano-ambientales y habitacionales en la ciudad más rica del país. Hace ya algunos años se planteaba que Buenos Aires, como ciudad metropolitana, no satisfacía de manera adecuada las necesidades de la vida urbana moderna (Pérez, 1994). Hoy en día puede afirmarse lo mismo. Si existe un factor de primera importancia que continúa postergando tales necesidades, es la desigualdad social y exclusión socio-urbana que impide la conformación de una verdadera sociedad (ciudad) democrática. En el plano urbano y territorial, esto se juega en el modo en que se distribuyen los costos y beneficios de la urbanización entre diferentes grupos socioeconómicos. La ausencia de equidad en este proceso ha intensificado la lucha por consagrar el derecho a la vivienda entre quienes buscan un lugar en la ciudad a través de diferentes modalidades y estrategias, sea a través de las reglas del mercado formal mediante la compra o alquiler de vivienda, por medio de la ayuda estatal o mediante diferentes formas de acceso informal y producción popular del hábitat.

En términos teóricos nos basamos en los planteos de Harvey (2006) en cuanto al entendimiento de la tierra urbana como mercancía en el contexto de una sociedad de mercado capitalista. Al ser de propiedad privada, la tierra se convierte para sus propietarios o poseedores en soporte para la producción de mercancías inmobiliarias y la obtención de ganancias, pudiendo ser puesto en segundo plano su condición de valor de uso, es decir, de ser soporte para el hábitat, la producción, los servicios públicos, la infraestructura comunitaria y el espacio verde público. En la medida en que cobran fuerza las fracciones del capital orientadas a la obtención de esta renta (terratenientes, fraccionadores, desarrolladores, por citar a los principales), la presión sobre la tierra urbana aumenta, priorizándose su carácter de vehículo para la acumulación de capital. El neoliberalismo profundizó esta situación (Harvey, 2005), rompiendo con el pacto de posguerra que garantizaba el acceso de los trabajadores a bienes

1. Síntoma de ello es el aumento en la cantidad de población inquilina y el creciente impacto que tiene el alquiler sobre los ingresos de los trabajadores (Cosacov, 2012; Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2015; Labiano, 2018; Baer y Di Giovambattista, 2018), así como la expansión de diversas formas de hábitat precario y las condiciones de segregación y exclusión sociourbana que ello implica (Cravino, 2006; Cravino, 2018; Relli Ugartamendía, 2018).

esenciales para su reproducción (vivienda, salud, educación), y promoviendo una mercantilización creciente de diversos ámbitos de la vida. En este contexto, las intervenciones del Estado en materia urbana pasaron a ser caracterizadas a partir del concepto de “empresarialismo urbano” (Harvey, 1989); lo que significa, entre otras cuestiones, que la ciudad y sus distintos elementos son crecientemente visibilizados y promovidos como ámbitos para la acumulación de capital y no para el mejoramiento de la vida urbana. En este marco, cobró cada vez más relevancia la “facilitación”, entendida como un conjunto de acciones a través de las cuáles el Estado busca seducir al capital privado para lograr inversiones urbanas, ya sea a través de la privatización de bienes inmuebles, de la inversión selectiva de la obra pública, o de la adecuación normativa del suelo, entre otras posibilidades. En este mismo sentido, vale aclarar que la profundización del orden neoliberal no implica el retiro del Estado, sino que por el contrario está basada, en términos de Theodore *et al.*, (2009), en la destrucción creativa de la institucionalidad heredada y la generación de nuevos marcos regulatorios.

En un contexto de escasez relativa de suelo urbano de calidad y de la imperiosa necesidad de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda en suelo apto, la tierra fiscal y su manejo por parte del Estado también adquieren una importancia superlativa. La permanencia de grandes espacios subutilizados, ociosos y abandonados, tanto públicos como privados, acarrea enormes dificultades para el financiamiento de servicios urbanos, múltiples costos ambientales y perjuicios socio-económicos de todo tipo; siendo el de mayor impacto el de la imposibilidad creciente de consagrar el “derecho a la ciudad” (Lefebvre, 1968), dado el impacto que genera en el encarecimiento del suelo urbano. Por el contrario, las políticas urbanas que promueven la movilización de la tierra en desuso y subutilizada representan en la actualidad una oportunidad para ampliar la oferta de suelo efectiva en el mercado, facilitar el desarrollo de usos productivos, mejorar la provisión de equipamiento y espacios públicos, y avanzar así hacia un horizonte de mayor inclusión socio-urbana, integración territorial y sostenibilidad, tanto ambiental como fiscal (Clichevsky, 2007; Baer y Carballo, 2021; Barenboim y Elinbaum, 2018; Del Campo, 2019).

Sin embargo, el manejo del suelo ocioso² también puede dar la espalda a estos procesos de democratización de la ciudad y acceso al hábitat, y funcionar, por el contrario, como vehículo para dinamizar negocios inmobiliarios,

2. La ociosidad del suelo urbano puede admitir al menos tres acepciones. Por un lado, refiere a la existencia de terrenos baldíos o en desuso pudiendo incluso presentar edificaciones derruidas o paralizadas. Estos casos pueden acumular acrecidos fiscales y presentar algún grado de “incertidumbre dominial”, tales como herencias vacantes y abandono calificado. También es posible pensar la ociosidad del suelo cuando el uso o la actividad que se desarrolla en una parcela no se corresponde con el aprovechamiento que la normativa urbana le confiere. Estos casos pueden considerarse de subutilización o desaprovechamiento del suelo. Por último, y generalmente asociada a las anteriores situaciones, puede deberse a una decisión administrativa, a través de la cual el Poder Ejecutivo pone en disponibilidad dicho inmueble.

avanzar en la mercantilización del suelo y acrecentar, en definitiva, los procesos de concentración económica. Es esta la tensión teórica y temática por la cual bascula el presente trabajo. En el apartado que sigue, nuestro objetivo se centra en el análisis de una de las políticas públicas implementadas a nivel nacional en el período 2015-2019: la venta de tierra pública vacante de propiedad del Estado Nacional a través del mecanismo de subasta, comenzando por un paneo de la misma a nivel nacional y evidenciando luego las dimensiones que tuvo este fenómeno en la CABA. Luego nos focalizamos en CABA, abordando algunos rasgos de los bienes inmuebles allí subastados y su relación con la oferta privada de suelo, para finalmente caracterizar a los distintos agentes que adquirieron estos activos. En el cuarto apartado se desarrollan una serie de iniciativas implementadas por el Gobierno de la CABA orientadas a favorecer el negocio inmobiliario de algunos actores, no sólo a través de la subasta de tierras fiscales, sino en complementariedad a ello por medio de la inversión selectiva de la obra pública y la adecuación normativa del suelo; medidas que en conjunto movilizan el escaso y mejor suelo de la ciudad, y su plusvalía inherente, para garantizar un patrón determinado de negocio inmobiliario. En el último apartado se retoman las ideas centrales del artículo y se proponen algunas alternativas de política urbana y gestión de suelo tendientes a la mejora de las condiciones de acceso a un hábitat digno en la CABA.

¿Cuáles fueron los procesos y herramientas a través de las cuáles se implementó la subasta de tierras del Estado Nacional?, ¿cuál fue la dimensión y la localización de las tierras involucradas?, ¿qué contraprestación recibió a cambio el Estado?, ¿cuál fue el destino asignado a dichas tierras y qué actores se vieron involucrados en su privatización?, y ¿qué expresión tuvieron estos procesos en la CABA y con qué otras iniciativas de gestión de suelo se complementaron? Son las preguntas rectoras que se formularon para problematizar el sentido del manejo del suelo en el período considerado.

Las subastas de tierra del Estado Nacional: escala, lógica y dimensiones

A fines de 2015, Macri asumió como Presidente de la Nación Argentina luego de haber ejercido durante dos períodos, entre 2007 y 2015, el cargo de Jefe de Gobierno de la CABA. Tal como destacaron algunas investigaciones (Massuh, 2014; Navatta, 2019), en aquellos años su gestión al frente del ejecutivo municipal estuvo asociada a la venta de inmuebles pertenecientes al patrimonio fiscal. Esta misma perspectiva pareció imponerse en la nueva etapa, ahora a nivel nacional: apenas en su primer año de gestión, el entonces presidente ya había puesto en venta 53 lotes en todo el país y en el exterior, por considerar que “(...) mantener ociosos dichos inmuebles implicaría desatender

intereses prioritarios del Estado Nacional por cuanto las operaciones que se impulsan no sólo constituirán una fuente de ingresos para el Tesoro Nacional, sino que además generarán un impulso en la economía al reactivar diversas actividades productivas(...)³.

En vistas de los objetivos de este trabajo, que busca diagnosticar un conjunto de políticas públicas que intervinieron sobre el mercado de suelos para evaluar la manera en que éstas contribuyeron o no a promover el acceso al hábitat, resulta de interés dimensionar la política de venta de tierras del Estado Nacional a nivel federal y determinar su impacto en la CABA, para identificar (en el siguiente apartado) a los agentes beneficiados por dichas subastas. De acuerdo con el marco teórico esbozado en el apartado anterior y de la información empírica relevada⁴, sostendremos que el Gobierno Nacional operó entre 2015 y 2019 a partir de la lógica del “empresarialismo urbano” (Harvey, 1989), facilitando el acceso a porciones de tierra pública de su propiedad a grandes desarrolladores inmobiliarios y fondos de inversión. Estos resultados permiten hablar de un proceso de creciente mercantilización de la ciudad, en el que la tierra pública ociosa se vuelca a los negocios inmobiliarios y vehiculiza la concentración en manos de grandes actores económicos a partir de innovaciones político-institucionales que reorganizan la intervención estatal (Theodore *et al.*, 2009).

La política de subastas se implementó a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), un novedoso organismo creado en el año 2012 que concentró bajo su órbita todas las facultades de gestión del patrimonio público nacional⁵. En el lapso de los cuatro años de gobierno, el Poder Ejecutivo sancionó diez Decretos y cinco Decisiones Administrativas que autorizaron a la AABE a implementar la enajenación de 158 lotes, la transferencia de 12 lotes y la otorgación del Derecho Real de Superficie de 3 lotes. En el Cuadro 1 puede verse cómo se distribuyeron estos inmuebles en las provincias del país y en el exterior según superficie, cantidad de lotes vendidos y montos recaudados, tanto por las ventas efectivamente concretadas, así como también por los inmuebles transferidos.

3. Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 952/2016. Fuente: Infoleg.

4. El trabajo empírico se enmarca en un proceso de investigación que dio lugar a una Tesis de Maestría aún no publicada en Sociología Económica del IDAES-UNSAM que titula “Las políticas públicas de movilización y apropiación de suelo público vacante. Un análisis de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entre 2012 y 2019”.

5. La AABE, creada a través del Decreto 1382/2012 y dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, concentró bajo su órbita las facultades de gestión del patrimonio inmobiliario del Estado Nacional, y se le encomendó entre otras tareas la conformación de un Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado.

Los inmuebles destinados a la venta pudieron ser divididos en cuatro grandes universos. En primer lugar, encontramos grandes lotes en desuso ubicados en la centralidad urbana, usualmente vinculados al ferrocarril y en algunos casos al Puerto, tales como cascos de estación, playas de maniobra o viejas parrillas ferroviarias. El procedimiento para la venta incluía el desarrollo de un proyecto urbano en conjunto con las autoridades ejecutivas y legislativas locales, lo cual resultaba central para la definición del proyecto urbano o producto inmobiliario a desarrollar en esos vacíos, es decir, si estaría destinado a una política habitacional, urbana o ambiental; o bien a promover al desarrollo inmobiliario *premium*, como las torres de oficinas y/o viviendas de lujo. El proyecto urbano y el tamaño del lote definían un rango de precios para las subastas: cuanto más elevado resultaba, más limitados eran los agentes inmobiliarios capaces de llevar adelante esas inversiones, funcionando el precio como filtro y facilitador del negocio a unos pocos actores. En segundo lugar, se identificaron parcelas urbanas que ya tenían previamente norma constructiva, lo que hacía innecesaria la participación del poder legislativo local como paso previo para su venta. Independientemente de que tuvieran o no alguna construcción, se pusieron a la venta como soporte para el desarrollo de proyectos de desarrollo inmobiliario. En tercer lugar, encontramos enormes extensiones de tierra rural, fundamentalmente de origen militar, que fue movilizadas con el objetivo de promover la actividad agropecuaria y forestal. Por último, hallamos inmuebles en desuso, desafectados o subutilizados (departamentos, casas u otro tipo de inmuebles), generalmente de poco valor y que se subastaban como valor de uso.

De la información procesada surge que las provincias de Córdoba, Mendoza y Corrientes, con pocos lotes en venta, destacaron por las enormes cantidades de tierras puestas en disponibilidad, lo que se explica por la presencia de grandes campos con usos agropecuarios o forestales. En las tres provincias se presentaron también importantes proyectos urbanos sobre tierras ferroviarias (en el caso de Mendoza Capital y Córdoba Capital) o portuarias y militares (en el caso de Corrientes). La Provincia de Buenos Aires combinó distintos elementos: superficies rurales, el frente costero de Campana, varios vacíos urbanos (en general vinculados al ferrocarril) en partidos del conurbano y el interior de la provincia, así como departamentos y lotes más pequeños. Esto da cuenta de la mayor superficie de suelo afectada a la subasta pública. No obstante, sobresale el caso de la CABA donde la cantidad de lotes en venta representó prácticamente el 50% del total, ascendiendo a casi dos millones de m² (200 hectáreas), ubicados en su totalidad en porciones de la ciudad con los precios del suelo más altos de país, duplicando in-

cluso el valor promedio que registran ciudades como Rosario y Córdoba, y también de la región⁶.

Ahora bien, ¿cuáles fueron los resultados obtenidos en la implementación de esta política? En seis de las diez provincias, no se concretó ninguna venta. En el caso de los inmuebles ubicados en el exterior y en la Provincia de Buenos Aires se confirmaron unas pocas ventas, pero de bajo monto. En Santa Fe, se recaudó poco menos que U\$S8 millones a partir de la venta de cuatro lotes subdivididos en 22 parcelas. Mientras que cuatro de ellas fueron vendidas a empresas desarrolladoras en valores cercanos al millón de dólares, las restantes fueron de un tamaño aproximado de 200 m² y se ubicaron en valores que no superaron los U\$S 150.000. En el caso de Córdoba, el grueso de la recaudación se produjo a partir del parcelamiento y posterior venta del campo de Ordóñez, ubicado en el sudoeste de la Provincia, en la zona núcleo de la pampa húmeda donde se vendieron 48 lotes de entre 50 y 350 hectáreas destinados a la actividad agropecuaria, con valores que oscilaron entre los U\$S 600 mil y los U\$S 2 millones, generando una recaudación total de más de U\$S 78 millones.

Más allá de estos casos, tanto por cantidad de lotes vendidos como por recaudación, la Ciudad de Buenos Aires se destacó por sobre el resto de los distritos. Allí fueron vendidos 27 lotes, subdivididos a su vez en 41 parcelas, por los que la AABE percibió un total de U\$S 567 millones, el 87% del total ingresado por ventas durante todo el período analizado. A su vez, el monto total recaudado por ventas se vio engrosado por el caso de los inmuebles transferidos por Nación al Gobierno de la Ciudad que, o bien debían pagar obras ya realizadas (como el caso del Paseo del Bajo y de las obras de los viaductos ferroviarios de los trenes San Martín y Mitre), o bien estaban destinados a cubrir los costos de obras que deberían realizarse (es el caso de los Playones Ferroviarios de Palermo y de Caballito). Entre los distintos mecanismos de transferencia, se contabilizaron 21 lotes por un total de poco más de U\$S 346 millones.

En resumen, si sumamos los montos recaudados por ventas y transferencias, entre 2015 y 2019, el Estado Nacional logró enajenar tierras por un valor total de U\$S 1.001 millones. El 91% de ese total, U\$S 913 millones, corresponden a tierras ubicadas en la CABA; le siguieron la provincia de Córdoba con el 8% (U\$S 78 millones), Santa Fe con el 1% (U\$S 8 millones) y residualmente la Provincia de Buenos Aires y el exterior. Estos datos permiten demostrar la preeminencia que tuvo la Ciudad de Buenos Aires en el marco de una política de suelo implementada a nivel nacional, y dotan de mayor relevancia a una mirada específica sobre lo acontecido en el distrito porteño.

6. Según el Centro de Investigación en Finanzas de la UTDT, en mayo de 2017 el valor del m² de departamentos en CABA en la zona norte de la ciudad era de U\$S 2.659, lo que representaba el cuarto lugar en el contexto latinoamericano luego de Río de Janeiro, Santiago de Chile y Montevideo. Por su parte, Rosario se ubicaba en el noveno lugar, con un valor de U\$S 1612 y Córdoba en el décimo, con U\$S 1.542. En marzo de 2019, la CABA había pasado a ocupar el primer lugar, con un valor de U\$S 3.050. Fuente: https://www.utdt.edu/ver_contenido.php?id_contenido=17165&id_item_menu=24981.

	LOTES AUTORIZADOS*	SUPERFICIE (en m2)	LOTES VENDIDOS	LOTES TRANSFERIDOS	RECAUDACIÓN VENTAS (en U\$S)	RECAUDACIÓN TRANSFERENCIAS (en U\$S)	TOTAL (en U\$S)
CABA	84	1.928.929	28	21	567.106.753	346.647.951	913.754.704
PBA	40	7.049.166	3		639.000		639.000
CÓRDOBA	9	122.473.901	2		78.448.000		78.448.000
SANTA FE	9	467.031	4		7.934.373		7.934.373
EXTERIOR	8	14.541	1		600.000		600.000
CORRIENTES	6	77.859.770					
MENDOZA	5	100.206.073					
NEUQUÉN	3	216.789					
SALTA	3	3.511					
SANTA CRUZ	2	378.770					
JUJUY	1	69.520					
TOTAL	170**	310.667.371	38	21	654.728.126	346.647.951	1.001.376.077

* Dentro de la categoría "Lotes" se incluyen los lotes autorizados para la venta, para la transferencia o para el otorgamiento de Derechos Reales de Superficie

** El total difiere respecto al número planteado en el párrafo anterior, debido a que hubo lotes que fueron autorizados a la venta en el período precedente (Playones Ferroviarios de Palermo) y lotes que se autorizaron para la venta y luego para la transferencia y se contabilizan más de una vez.

Cuadro 1 / Cantidad de lotes y superficie autorizada (en metros cuadrados) para la venta por la AABE. Cantidad de lotes vendidos (en U\$S) y transferidos (en U\$S) por la AABE. Total país para el período 2015-2019. Fuente: elaboración propia en base al análisis de normativa, a dos informes de gestión presentados por las autoridades de la AABE al finalizar su mandato en el 2019, a relevamientos de información periodística y al análisis de normativa urbana sancionada en algunas localidades.

Las subastas de tierra en CABA: localización, montos y agentes

Para evaluar el sentido del accionar del Estado Nacional movilizando la cantidad de tierra recién dimensionada al mercado de suelo de la CABA, se analiza la localización geográfica de los inmuebles subastados y su contraste con la oferta privada de suelo, siempre para el período 2015-2019. Asimismo, se detalla el precio y producto inmobiliario de los principales predios afectados y se avanza en una caracterización de los agentes que adquirieron estos activos.

	2017			2018			2019		
	Privado	Público	Público / Privado	Privado	Público	Público / Privado	Privado	Público	Público / Privado
TERRENOS OFERTADOS	417	13	3%	449	12	3%	598	20	3%
SUPERFICIE OFERTADA (en millones de mts ²)	1,1	0,4	38%	1	0,3	32%	1,4	0,5	34%
MONTO OFERTADO	605	345	57%	629	328	52%	795	307	39%

Cuadro 2 / Incidencia porcentual de la oferta de tierras públicas sobre las tierras privadas. Ciudad de Buenos Aires, en unidades de terrenos y superficie autorizada a construir. 2017 a 2019. Fuente: elaboración propia a partir del relevamiento propio y de datos de Reporte Inmobiliario.

La Figura 1 permite comparar la localización de las subastas con los precios del suelo por barrio en dólares por m². Además de los bienes ofertados por el Estado Nacional, se incorporan allí un conjunto de inmuebles autorizados a subasta por el Gobierno de la CABA. La representación cartográfica permite visualizar que las subastas de inmuebles se centraron, fundamentalmente, en la porción de la ciudad de mayor valorización del suelo, entre ellos, los grandes predios pertenecientes al Estado Nacional. Esta información se complementa con la que se presenta en el Cuadro 2, en el que se cuantifica el impacto que tuvo la intervención estatal sobre el mercado de suelos. Puede verse así que la cantidad de terrenos que ofertó el sector público en relación con el privado representa, para el período 2017-2019, apenas el 3% del total, mientras que la proporción de m² construibles asciende a más del 30% del volumen edificatorio. Si se analiza el precio de la tierra subastada la incidencia aumenta aún más, llegando el Estado a representar poco más del 50% del valor total en oferta en el mercado. En suma, el Estado subastó pocos predios, con enorme potencial constructivo, muy bien ubicados y a precios relativamente elevados.

Esta información se complementa con la del Cuadro 3, en el que se detallan los doce principales proyectos de la AABE, sumando información sobre el volumen constructivo y su ubicación⁷. El tamaño y potencial edificatorio de los predios subastados trae por añadidura el tipo de proyecto inmobiliario a construirse en tales emplazamientos. Se trata de grandes desarrollos de oficinas y vivienda de lujo, destacándose los proyectos de más de U\$S 40 millones. En todos los casos, se trata de lotes que están ubicados en los distritos de negocios, comerciales y residenciales más destacados y caros de la ciudad, cuyos

7. Reconstruimos la ubicación a partir de la caracterización del Mercado de Oficinas Clase A que hacen las principales consultoras inmobiliarias para la CABA y el corredor norte.

PROYECTO URBANO	PRECIO BASE ORIGINAL (en U\$S)	TIPO DE DESARROLLO	METROS CONSTRUIBLES	SUBMERCADO
Libertador - Retiro	66.000.000	Oficinas	85.000	Retiro - Plaza San Martín
Catalinas Norte II	50.000.000	Oficinas	44.100	Catalinas - Plaza Roma
Catalinas Norte II	45.000.000	Oficinas	44.100	Catalinas - Plaza Roma
Catalinas Sur	45.000.000	Mixto	150.000	Puerto Madero
Catalinas Norte II	40.500.000	Oficinas	44.100	Catalinas - Plaza Roma
Catalinas Norte II	40.000.000	Oficinas	44.100	Catalinas - Plaza Roma
Catalinas Norte II	40.000.000	Oficinas	44.100	Catalinas - Plaza Roma
Ocampo	40.000.000	Oficinas	35.000	S / D
Puerto Madero	33.000.000	Mixto	33.200	Puerto Madero
Puerto Madero	27.000.000	Mixto	20.100	Puerto Madero
Catalinas Norte II	25.000.000	Oficinas	30.800	Catalinas - Plaza Roma
Catalinas Norte II	23.000.000	Oficinas	30.800	Catalinas - Plaza Roma

Cuadro 3 / Caracterización de los proyectos a desarrollar en los principales lotes subastados por la AABE en CABA entre 2015 y 2019. Fuente: elaboración propia en base a los pliegos de subasta, la normativa establecida por el GCBA e información de las principales consultoras inmobiliarias.

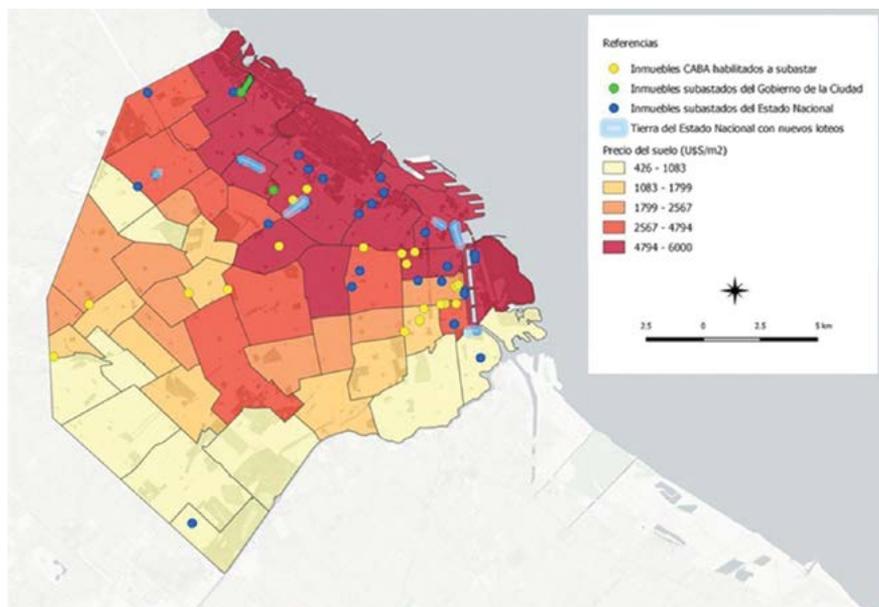


Figura 1 / Distribución territorial de subastas por tipo y valor del suelo (U\$S/m²). Fuente: elaborado por Patricia Cirillo, Luis Baer y Garay Santaló (OUBA, 2019).

precios se pactan en dólares al igual que los que se ofrecen en otros distritos destacados del mercado regional.

El volumen de capital que se debe invertir en el terreno con relación al producto inmobiliario a desarrollar y la estrategia de negocios que de allí se deriva operan como elementos determinantes en la definición del agente desarrollador interesado y en sus condiciones para la adquisición de la tierra. Se trata de inversiones que sólo pueden ser afrontadas por un grupo reducido de actores del mercado inmobiliario, y en algunos casos en asociación con otros sectores de la economía doméstica e internacional. El análisis de los lotes comprados y la inversión realizada por los distintos agentes económicos sostienen este supuesto teórico que se retoma de Socoloff (2018), D'Alessio (2022a) y que se presenta en el Cuadro 4. Como puede observarse, los compradores particulares prácticamente no existen (están diluidos en la categoría que incluye inmobiliarias y firmas de otros rubros), y el grueso de la inversión fue aportado por los segmentos más concentrados de los desarrolladores inmobiliarios que operan en el país.

En primer lugar, se ubican las “Grandes Desarrolladoras Tipo Holding” (Consultatio, Raghsa y TGLT), que aportaron el 43% de la inversión (U\$S 242,8 millones) en apenas 6 lotes. Le siguen en importancia las “Empresas Desarrolladoras Grandes y Medianas”. Algunas de estas empresas tienen larga trayectoria en el mercado inmobiliario local (ABV, Argencons y Mirabilia, entre otras), mientras que otras se han instalado recientemente (Nómada, Jack Green, Grupo Inversa), pero todas tienen en común el negocio inmobiliario en el segmento premium financiado por grupos de inversores. Este segmento representó el 33% de los montos recaudados (U\$S 188,7 millones), en un total de 15 lotes. En tercer lugar, se ubican los “Grandes Grupos Diversificados” (Techint, Sancor Seguros y Mercado Libre). Si bien el desarrollo inmobiliario no es el *core business* de estas empresas, las mismas suelen diversificar parte de sus inversiones en el mercado de tierras. En este caso, las inversiones en suelo fiscal representaron el 13% del total (U\$S 74,7 millones) en 5 lotes. Pero tal vez el caso más novedoso lo represente la categoría “Fondos de Inversión Internacionales”, en donde encontramos un Fideicomiso perteneciente al Fondo de Inversión EMS Capital, presidido por Edmond Safra, que adquirió dos parcelas por un total de U\$S 48 millones, representando el 8% de la inversión en tierra pública ubicada en la CABA⁸.

8. Esto marcó un punto clave y diferencial de estos años con relación al período previo en la relación entre mercado inmobiliario y capital financiero. Pues hasta 2015, el sector financiero internacional no había inyectado fondos en el sector inmobiliario doméstico (Socoloff, 2019), lo que se modificó radicalmente durante la gestión de Macri en el Gobierno Nacional. Basados en la idea del tamaño reducido de los agentes locales con capacidad de desarrollar grandes inversiones en el sector, los funcionarios de la AABE recorrieron foros e instancias internacionales en búsqueda de fondos de inversión institucionales que estuvieran dispuestos a fijar capitales en tierra pública local (D'Alessio, 2022b). La compra de dos lotes de Catalinas Norte II por parte del Fondo de la Familia Safra representa un hito en este proceso de financiarización inmobiliaria.

	PRECIO PAGADO (en US\$)	PRECIO PAGADO (en %)	CANTIDAD DE LOTES	CANTIDAD DE LOTES (en %)
Grandes Desarrolladoras Tipo Holding	242.800.000	43%	6	15%
Desarrolladoras Grandes y Medianas	188.742.652	33%	15	37%
Grupos empresarios locales diversificados	74.700.101	13%	5	12%
Fondos de inversión internacionales	48.075.000	8%	2	5%
Empresas inmobiliarias pequeñas, firmas de otros rubros y particulares	12.789.000	2%	13	32%
Total general	567.106.753	100%	41	100%

Cuadro 4 / Cantidad de lotes y US\$ invertidos por tipo de agente inmobiliario en las subastas llevadas adelante por la AABE en la CABA entre 2015 y 2019. Fuente: elaboración propia en base a documentación publicada en Boletín Oficial.

Buenos Aires: política de suelo y negocio inmobiliario

A partir de lo planteado en el apartado anterior, podemos afirmar que la privatización de inmuebles públicos se desplegó a lo largo de todo el territorio nacional, pero su epicentro, principal impacto y mayor esfuerzo político institucional se realizó en la CABA, distrito central de una de las mayores metrópolis latinoamericanas (De Mattos, 2010) y reconocida en los años noventa por Gorelik (1994) como la “ciudad de los negocios”, en donde se concentraron 9 de cada 10 dólares recaudados por la AABE, el organismo encargado de conducir la subasta de inmuebles del Estado. La gestión articulada entre el Gobierno Nacional y la Ciudad de Buenos Aires, facilitada por el resultado electoral de 2015, fue una asociación clave para viabilizar las subastas de inmuebles, pero también para valorizar los inmuebles subastados y sus intermediaciones mediante la adecuación de la normativa urbana y una enorme inversión en infraestructura pública, dando lugar a procesos de apropiación privada de la renta del suelo generada por este esfuerzo del Estado. Subasta masiva de inmuebles fiscales, inversión selectiva de la obra pública y aumento del aprovechamiento económico del suelo conformaron así, y a nuestro entender, un tríptico que definió la política de suelo implementada en el distrito porteño por esos años.

Además de la necesidad de movilizar inmuebles ociosos, la argumentación para subastar se sustentó sobre la necesidad de obtener recursos genuinos para el financiamiento de obra pública en la ciudad⁹. Sin embargo, no ha existido una estrategia ni tampoco una normativa específica que asegurara que los recursos recaudados mediante la operatoria de subasta fueran destinados a reducir la enorme brecha norte-sur que caracteriza a la ciudad en materia de servicios públicos, espacios verdes y equipamiento comunitario; así como tampoco para que se destinaran al financiamiento de los diversos tipos de soluciones habitacionales que precisan quienes viven en la ciudad en condiciones deficitarias. Lejos de plantearse un mecanismo de transferencia de recursos a los sectores postergados de la ciudad, lo recaudado fue reinvertido, por el contrario, en las áreas funcionalmente integradas y/o próximas a los inmuebles subastados, es decir, valorizando aún más el suelo más caro del distrito porteño (Baer y Garay, 2022). El proyecto del Paseo del Bajo y el predio conocido como Catalinas Norte II son fieles reflejos de este proceso de retroalimentación positiva (para los inversores) entre subasta, financiamiento y valorización: el total de los recursos recaudados por el gobierno nacional a partir de la venta de Catalinas Norte II, U\$S 263,5 millones, fueron destinados a pagar la obra del Paseo del Bajo. Otros casos paradigmáticos fueron las tierras Catalinas Sur, la estación Palermo, la estación Colegiales, la estación Villa Urquiza y Retiro I.

La desafectación del erario público de un bien, el suelo urbano, que es escaso, irreproducible y, dada la localización de los inmuebles subastados, altamente estratégico, le ha dado así la espalda a los principales problemas habitacionales y urbanísticos de una ciudad en la cual se ha ido profundizando, en los últimos años, el déficit habitacional, de equipamiento comunitario y donde la disponibilidad de espacio verde dista enormemente de los estándares internacionales.

En cuanto al déficit de vivienda, ya en 2010 un 6,3% de los hogares (71.919) necesitaba una vivienda nueva y un 5,3% (60.561) vivía en viviendas

9. En el caso de las decisiones públicas respecto al carácter ocioso de un inmueble, cabe preguntarse si no debería establecerse un mecanismo sistemático y vinculante que dé intervención a los vecinos y habitantes de las zonas afectadas, a fin de promover usos y destinos que contemplen las necesidades de la población. No es objeto de este trabajo, pero existe una larga experiencia de organización y lucha alrededor del patrimonio y los bienes públicos en la Ciudad de Buenos Aires (Baldiviezo y Sánchez, 2019). Al mismo tiempo, es importante destacar que, al priorizar la generación de ingresos a través de las subastas, otras dimensiones posibles para abordar el patrimonio público quedaron relegadas. Una de ellas tiene que ver con la posibilidad de generar espacios públicos, con la relevancia que revisten los mismos no solo para la calidad de vida de la población sino también por su impacto ambiental, en la medida que tienden a ampliar las superficies absorbentes en una ciudad afectada por inundaciones frecuentes.

deficitarias pero recuperables¹⁰. La cantidad de soluciones habitacionales que se requerían hace 12 años para paliar el déficit acumulado contrasta notablemente con la impronta elitista de una política de suelo volcada a facilitar los negocios inmobiliarios y a desatender la enorme crisis habitacional y las crecientes restricciones de acceso a la vivienda que imperan en la ciudad. Esto no sólo se pone de manifiesto con el sesgo que tuvo la operatoria de subasta de inmuebles, sino también con otras iniciativas de mercantilización del suelo, entre otros bienes y servicios urbanos. Una de ellas fue la promoción y sanción, en 2019, de un nuevo Código Urbanístico (CU) que careció de diagnóstico respecto a los principales problemas urbano-ambientales y habitacionales que aquejan a la ciudad. Sin previsión alguna de 1) la “capacidad de carga” de las redes de servicios existentes que en algunos barrios ya funcionan al límite (baja presión de agua, cortes de luz), 2) el déficit de espacios verdes tan reclamado por los vecinos de algunos barrios, 3) la falta de equipamiento comunitario que se evidencia, por ejemplo, con la ausencia de vacantes en las escuelas públicas y 4) el hacinamiento en la movilidad de transporte privado y público (subtes colapsados), el nuevo CU promueve un aumento de la mixtura de usos y el potencial edificatorio existente¹¹ con el propósito explícito de duplicar la población actual de la ciudad¹². El aumento de la edificabilidad se dio incluso en los barrios más consolidados y valorizados, tales como Palermo, Belgrano y Caballito; y en las áreas de baja densidad de barrios, como Villa Crespo y Chacarita, que pasaron a admitir edificios de 5 a 7 pisos desdibujándose el vínculo entre altura máxima y ancho de calle, y con ello, los estándares mínimos de asolamiento urbano. Por su parte, las porciones de la ciudad menos valorizadas y construidas también han visto modificarse sus parámetros de usos con mayores potenciales edificatorios y tipos de uso del suelo (Baer y Del Río, 2021).

La posibilidad de concretar un mayor aprovechamiento económico del suelo a través del aumento de la edificabilidad y la mixtura de usos propicia un aumento generalizado de los precios del suelo comprometiendo aún más

10. Se trata de familias que viven en las 14 villas y 20 asentamientos de la Ciudad, así como en los núcleos habitacionales transitorios, complejos de vivienda, viviendas ocupadas, hoteles, pensiones, viviendas que registran hacinamiento (crítico y de más de un hogar por vivienda) y otras tantas que requieren de mejoras edilicias para garantizar mínimas condiciones habitacionales.

11. A pesar de que el Código de Planeamiento Urbano, que se encontraba vigente hasta 2019 y fue reemplazado por el nuevo CU, permitía aún la construcción de 105 millones de m² adicionales sobre los 220 millones de m² ya construidos; es decir, con la normativa urbana anterior todavía se podía construir casi la mitad del volumen edificatorio ya construido en la ciudad.

12. Vale aclarar que la población de la Ciudad de Buenos Aires se mantiene estable en aproximadamente 3 millones de personas desde, al menos, el año 1947. No se evidencian a la fecha de realización de este trabajo razones de peso para que esta tendencia se modifique.

las posibilidades de acceso formal a la vivienda. En efecto, las crecientes dificultades de acceso residencial que impone la dinámica macroeconómica del país se han visto en la CABA potenciadas por una política de suelo excluyente que muestra, en el caso del nuevo CU, un aumento notable del potencial edificatorio, pero ningún instrumento para que las viviendas que se construyan sean destinadas a los mercados de compraventa o alquiler para quienes las necesitan como valor de uso, antes que como medio de acumulación o reserva de valor.

La ausencia absoluta de iniciativas para movilizar la inédita y creciente cantidad de viviendas vacantes es otro de los ingredientes que caracterizan al cóctel excluyente de la política de suelo imperante en la CABA en los últimos años. Un estudio reciente del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC, 2018) ha registrado que 138.328 viviendas se encontraban vacantes, cifra que representa casi el 10% del parque habitacional porteño. La mayor incidencia de la vivienda en desuso se ha identificado en los barrios que a partir del 2003 experimentaron los niveles más elevados de construcción, especialmente de la vivienda multifamiliar de mayor estándar (Baer, 2012). La comparación entre la cantidad de viviendas vacantes y las que se necesitan para paliar el déficit habitacional también pone de manifiesto la importancia de contar con una política de suelo que revierta el perfil elitista del desarrollo inmobiliario y movilice el stock de vivienda ociosa para ampliar la oferta en el mercado de compraventa y alquiler.

En síntesis, el contexto actual que se grafica mediante la expresión “gente sin casas y casas sin gente” hace insoslayable pensar en la implementación de otro tipo de política de suelo a la que primó en la CABA entre 2015 y 2019 mediante el sesgo dado a la subasta de inmuebles fiscales, la orientación de la obra pública y el “suelo creado” por el nuevo CU para favorecer, ante todo, al negocio inmobiliario antes que para atender el déficit urbano-ambiental y habitacional que afecta a cada vez más vecinos de la ciudad.

Repasando (y replanteando) las políticas de suelo

En las páginas precedentes pasamos revista a un conjunto de políticas públicas que fueron fundamentales para orientar el funcionamiento de los mercados de suelo en la CABA. A partir de una articulación sistemática de acuerdos entre las jurisdicciones de orden nacional y local, sustentada en una pertenencia partidaria común, entre 2015 y 2019 se implementaron una serie de iniciativas de gestión de suelo que favoreció el negocio inmobiliario por sobre las prioridades urbanísticas y habitacionales de la ciudad.

El Estado Nacional llevó adelante en todo el país una política de subasta de inmuebles fiscales que tuvo en la Ciudad de Buenos Aires su epicentro: allí se pusieron en venta un total de 27 lotes, que fueron luego subdivididos y 41 de los cuales fueron adquiridos, generando una recaudación de U\$S 567 millones. Estos ingresos se vieron engrosados por la transferencia de 21 lotes al GCBA por un monto equivalente a U\$S 346 millones. Los principales predios subastados, de grandes dimensiones, se localizaron en las porciones más valorizadas de la ciudad. Los niveles de inversión requeridos y el tipo de negocios inmobiliarios promovidos facilitaron allí que la mayor apropiación de suelo público quedara en manos de algunos de los principales grupos desarrolladores que operan en el país, e incluso de un fondo financiero internacional, fomentando así una profundización del proceso de mercantilización del suelo y la facilitación de ganancias extraordinarias (basada en el aumento de renta del suelo promovida por el accionar de ambos niveles de gobierno) para unos pocos.

La decisión de deshacerse de los inmuebles públicos ociosos se articuló con la adecuación de la normativa urbana y con el financiamiento, mediante los fondos recaudados en las propias subastas, de grandes obras de infraestructura pública en las zonas inmediatas a los inmuebles subastados. El caso paradigmático de esta modalidad lo configura el Paseo del Bajo: los U\$S 263,5 millones recaudados por la venta de Catalinas fueron destinados a esta obra que puso en valor esos mismos predios; aunque este mecanismo también se replicó en los casos de Catalinas Sur, la estación Palermo, la estación Colegiales, la estación Villa Urquiza y Retiro I. Esta dinámica de “auto-valorización” sentó las bases para la generación y apropiación privada de rentas del suelo, es decir, para la transferencia silenciosa de riqueza a un grupo concentrado de desarrolladores y fondos inmobiliarios.

Adicionalmente, las autoridades del GCBA promovieron y sancionaron en 2019 un nuevo Código Urbanístico (CU). Carente de diagnóstico, este instrumento no planteó una respuesta adecuada para mejorar las condiciones habitacionales y de acceso formal a la vivienda, así como tampoco afrontó las principales problemáticas urbano-ambientales, como ser la deficitaria “capacidad de carga” de servicios públicos en algunos barrios, el déficit de espacio verde público, la carencia de equipamiento comunitario y los crecientes inconvenientes de transporte y movilidad de la ciudad. Por el contrario, se buscó ampliar el potencial edificatorio y promover mixturas de usos del suelo, no sólo en los barrios más valorizados de la ciudad, sino también en áreas de baja densidad e incluso en zonas con menores precios relativos del suelo, facilitando un mayor aprovechamiento económico del mismo y propiciando su valorización sin proponer una política e instrumentos de gestión orientados a revertir los problemas prioritarios que aquejan a los vecinos y usuarios de la ciudad.

La gestión de suelo ocioso, el destino de la inversión de la obra pública y el manejo de la normativa urbana son tres pilares de primera importancia para la implementación de una política urbana y de gestión de suelo que promueva el desarrollo de ciudades más democráticas e inclusivas. No obstante, y a la luz de la experiencia desarrollada en este trabajo, esto puede ponerse al servicio del capital financiero y los grandes desarrolladores inmobiliarios. La situación urbana y habitacional de la CABA precisa del diseño de políticas de suelo que promuevan la movilización de la tierra en desuso y subutilizada con el objetivo de facilitar la implementación de programas de vivienda, ampliar la oferta efectiva de suelo para favorecer el acceso residencial, transferir parte de la renta del suelo hacia áreas desabastecidas de infraestructura, facilitar el desarrollo de usos productivos, mejorar la provisión de equipamiento y espacios públicos, y avanzar así hacia un horizonte de mayor inclusión social e integración urbana. En vez de desprenderse compulsivamente del patrimonio inmobiliario público, y de destinarlo al desarrollo inmobiliario entre unos pocos actores de mercado, los gobiernos locales y provinciales podrían enfocar sus esfuerzos institucionales, incluso sin mayor erogación de recursos¹³, a la puesta en funcionamiento de un Banco de Inmuebles Públicos que atienda las prioridades en materia urbanística, ambiental, productiva y habitacional. En el ámbito de la CABA, avanzar con esta política es incluso mandato imperativo de una de las normas más importantes en materia de planificación y gestión urbana: El Plan Urbano Ambiental (Ley N°2930)¹⁴.

La movilización de inmuebles ociosos privados también debería ser una política urbana prioritaria en el distrito porteño, más aún con la gran cantidad de vivienda vacante que coexiste con las crecientes dificultades de acceso residencial. El nuevo Código Urbano alienta la redensificación y el aumento del potencial edificatorio, pero no contiene instrumentos de gestión del suelo para que las viviendas que se construyan en la ciudad sean destinadas al mercado de compraventa o alquiler, es decir, a quie-

13. El manejo estratégico del patrimonio inmobiliario fiscal debe involucrar estrategias de adquisición pública de inmuebles; no sólo la compra directa sino también a través de la aceptación de inmuebles como modalidad de pago de eventuales acrecidos fiscales, la resolución de situaciones de conflicto o incertidumbre dominial por medio de prescripciones administrativas o acciones declarativas de vacancia, y la aplicación de instrumentos de recupero de valorización del suelo y de las correspondientes unidades que pudieran adquirirse en el marco de convenios o consorcios urbanísticos (Baer y Del Río, 2021).

14. Con relación a este instrumento de gestión de suelo, el Artículo N°21 del inciso d) establece que el "Banco de Tierras e Inmuebles (...) tiene el objetivo de asegurar la disponibilidad de tierras e inmuebles para el desarrollo de las acciones derivadas de los lineamientos del Plan Urbano Ambiental mediante su adquisición y/o disposición anticipada".

nes las necesitan como bien de uso antes que a quienes las utilizan como reserva de valor. Esta norma que vino a regular los usos y las actividades urbanas, con mayores potenciales edificatorios y de aprovechamiento económico del suelo, incorpora en su apartado instrumental un mecanismo para el recupero de una parte de la correspondiente valorización o renta diferencial del suelo. Pero al no aplicarse debidamente, no sólo se desaprovecha la oportunidad de obtener recursos genuinos para achicar, por ejemplo, la brecha de infraestructura urbana, sino también para desalentar los procesos especulativos que se añaden a las otras dinámicas de acumulación de riqueza y exclusión socio-urbana que se abordan en este trabajo. En suma, de no replantearse radicalmente la política de suelo llevada a cabo entre 2015 y 2019 y que aún impera en la CABA, la ciudad más rica del país podrá continuar aumentando el stock físico de vivienda, pero también seguirá postergando, paradójicamente, la posibilidad de ampliar la oferta y mejorar las condiciones de acceso residencial.

Bibliografía

- Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana. Revista Iberoamericana de Urbanismo, RIURB Editores, 2012.
- Baer, L. y Carballo, F. (2021). La movilización de suelo ocioso como acción prioritaria para el Derecho a la Ciudad. En Revista Café de las Ciudades. Buenos Aires, agosto 2021, nro. 200. <https://www.cafedelasciudades.com.ar/sitio/contenidos/ver/497/la-movilizacion-de-suelo-ocioso-como-accion-prioritaria-para-el-derecho-a-la-ciudad.html>.
- Baer, L. y Del Río, J.P. (2021). Política urbana y gestión de suelo en la RMBA en la década del diez: legislación urbana, subasta de inmuebles públicos y acceso al hábitat digno. Punto Sur 4 (enero-junio, 2021): [164-184].
- Baer, L. y Di Giovambattista, A.P. (2018). Nuevas condiciones de acceso residencial en la ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal. En Voces en el Fénix año 8 N° 71.
- Baer, L. y Garay, P. (2022). Reflexiones en torno a los procesos de reurbanización de villas en el marco de las políticas de suelo del Gobierno de la Ciudad. En Rodrigo Bueno. Proceso de integración socio-urbana. Revista de la Defensoría del Pueblo, Nro. 29. Buenos Aires (en prensa).
- Baer, L. y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. Revista EURE, mayo 2016.

- Baldvizio, J.E. y Sánchez, S.I. (2019). Derechos y resistencias ciudadanas en la Ciudad de Buenos Aires: el Observatorio de Derecho a la Ciudad en contexto. *Medio Ambiente y Urbanización*, Volume 90, Number 1, June 2019, pp. 305-328.
- Barenboim, C.A. y Elinbaum, P. (2018). Plan Pro. Cre.Ar. como instrumento de política habitacional e inclusión social a través del acceso a la vivienda. El caso del Área Metropolitana Rosario, Argentina. Documento de Trabajo, Lincoln Institute of Lando Policy, junio 2018.
- Clichevsky, N. (2007). La tierra vacante revisitada. Elementos explicativos y potencialidades de utilización. *Cuaderno Urbano* N° 6, pp. 195-220. Resistencia, Argentina, diciembre de 2007.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Cravino, M.C. (2006). Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana. Buenos Aires: UNGS.
- Cravino, M.C. (organizadora) (2018). La ciudad (re) negada. Aproximaciones al estudio de asentamientos populares en nueve ciudades argentinas. Buenos Aires: UNGS.
- D'Alessio, F. (2022a). Agentes y dinámicas en la subasta de tierra pública vacante en la Ciudad de Buenos Aires entre 2016 y 2019. Observatorio Metropolitano, Consejo Profesional de Ciencias Económicas.
- D'Alessio, F. (2022b). Las políticas públicas de movilización y apropiación de suelo público vacante. Un análisis de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entre 2012 y 2019. Tesis de Maestría en Sociología Económica, IDAES-UNSAM (en instancia de defensa).
- De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. Hacia una nueva forma urbana. En De Mattos, C.: *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: OLACHI.
- Del Campo, R. (2019). Análisis de iniciativas de movilización de suelo ocioso durante el periodo 2001-2015: El caso de un municipio de la Región Metropolitana de Buenos Aires. Tesis de Maestría en Políticas Urbanas y Ambientales. Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires.
- Del Río, J.P. (2014). Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires: El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano. *Geografican-do*, Vol. 10, Nro. 2.
- Del Río, J.P., Langard, F. y Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el periodo neodesarrollista. *Revista Realidad Económica* n 283, p 77-101. Buenos Aires: IADE.
- Fernández Wagner, R. (2009). La administración de una ciudad más justa e inclusiva. Nuevos instrumentos de planificación y desarrollo urbano. Ponencia presentada en el Seminario Nuevo Rol del Estado, nuevo rol de los Municipios. UNLM.
- Fernández Wagner, R. (2012). Tierra y suelo urbano en una sociedad patrimonialista. En AA. VV. *Derecho al suelo y la Ciudad en América Latina*. Montevideo: Ediciones Trilce.
- Gaggero, A. y Nemiña, P. (2013). La dolarización del mercado inmobiliario en la Argentina. *Sociales en Debate*, Nro. 5.
- Gorelik, A. (1994). La ciudad de los negocios. En *Punto de Vista*, Nro. 50, pp. 14-18.

- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. En *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1, The Roots of Geographical Change: pp. 3-17. (Versión en español)
- Harvey, D. (2005). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2006 [1982]). *Limits to capital*. London-New York: Verso. (Versión en español)
- IVC. (2018). Mesa de Diálogo sobre Alquileres de Vivienda. Recomendaciones y propuestas de acción (2018). Instituto de Vivienda de la Ciudad. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Labiano, F. (2018). El régimen de tenencia de la vivienda en la producción de nuevas desigualdades en la Ciudad de Buenos Aires, 2006-2017. Ponencia presentada en el X Congreso de Sociología de la Universidad Nacional de la Plata.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Paris: Anthropos. Traducción española por González-Pueyo, J. (1973). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- Massuh, G. (2014). El robo de Buenos Aires. La trama de corrupción, ineficiencia y negocios que le arrebató la ciudad a sus habitantes. *Geograficando*, 11 (1), junio 2015.
- Navatta, J. (2019). Espacio urbano y extractivismo en América Latina: ¿Un nuevo patrón de desarrollo o más dependencia? El caso de la Ciudad de Buenos Aires (2006-2018). *Revista Estado y Políticas Públicas* N° 12, mayo de 2019 - septiembre de 2019.
- Pírez, P. (1994). Buenos Aires Metropolitana. Política y gestión de la ciudad. 1994. Centro. 447pp. DOI: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.31315785>.
- Pírez, P. (2009). La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. En Pírez, P. (Ed.), *Buenos Aires, la formación del presente*, Quito: OLACHI.
- Pírez, P. (2014). La cuestión urbana hoy: Entre el mercado total y el buen vivir, en América Latina. En *Movimiento* No 497, UNGS-ALAI (Co-editores), pp. 6-9.
- Pírez, P. (2016). Buenos Aires: La orientación neoliberal de la urbanización metropolitana. En *Sociologías* 42, pp.90-118.
- Relli Ugartamendía, M. (2018). Política de regularización del hábitat popular urbano: provincia de Buenos Aires y partido de La Plata, 1983-2015. Tesis de posgrado. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación.
- Rodríguez, M.C. y Di Virgilio, M. (2015). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socioterritoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, 6(2), 323-348. DOI: <http://dx.doi.org/10.12957/rdc.2014.13441>.
- Rodríguez, M.C., Rodríguez, M.F. y Zapata, M.C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. En *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(15), 68-85. DOI: <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpfe>.
- Socoloff, I. (2018). Grandes desarrolladores inmobiliarios: hacia una tipología de sus estrategias de inversión y financiamiento entre 2002 y 2015, ponencia presentada en las JORNADAS Empresas, empresarios y burocracias estatales en la producción del espacio urbano a través de la historia, IIGG.

Socoloff, I. (2019). Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015), *Scripta Nova*, Vol. XXII, Nro. 616.

Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. En *Temas Sociales*, No. 66, Santiago de Chile.