

# EL SUELO COMO ELEMENTO EN DISPUTA EN LA CONFIGURACIÓN DEL TERRITORIO URBANO RELEVANCIA EN LA DEFINICIÓN DE POLÍTICAS HABITACIONALES

**Olmedo, María del R.**

*rosario.ol@hotmail.com*

*Becaria de iniciación, Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste (IIDVi, FAU, UNNE).*

## PALABRAS CLAVE

Mercado; suelo urbano; actores sociales.

## KEYWORDS

*Market, urban land, social actors.*

## RESUMEN

El presente trabajo corresponde a avances de una beca de iniciación de la SGCyT<sup>1</sup>, en el marco de los PICT 2014.0999<sup>2</sup> y PI 16C003<sup>3</sup>, los que a su vez articulan con otros proyectos de investigación, dentro del IIDVi. El trabajo ha sido producido, además, en el ámbito de la Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Popular (FAU-UNNE), por lo cual el desarrollo del marco teórico de referencia se orienta hacia la política habitacional.

El territorio urbano se entiende, ante todo, como espacio de disputa entre los actores sociales que lo configuran, guiados por lógicas distintas. En ese sentido, el elemento central de la puja es el suelo, y el Estado el único actor capaz de desarrollar políticas redistributivas que permitan ciudades más justas.

## ABSTRACT

*The present work corresponds to advances of an initiation scholarship of the SGCyT, in the framework of the PICT 2014.0999 and PI 16C003, which in turn articulate with other research projects, within the IIDVi. The work has also been produced in the field of the Master in Management and Development of Popular Housing (FAU-UNNE), so the development of the theoretical framework of reference is oriented towards housing policy. The urban territory is understood, above all, as a space of dispute between the social actors that configure it, guided by different logics. In that sense, the central element of the bid is the soil, and the State is the only actor able of developing redistributive policies that allow fairer cities.*

---

1. "Aproximación exploratoria al funcionamiento del mercado de suelo urbano con fin residencial en el Gran Resistencia" Res. N.º 1156/17 C.S. Directora: Mg. Arq. Marta Giró.

---

2. "Las Áreas Deficitarias Críticas como unidades de planificación e intervención de una política integral del hábitat social" (Dir.: Dr. Arq. Miguel Ángel Barreto) IIDVi, FAU, UNNE.

---

3. "Caracterización urbano-ambiental de Áreas Deficitarias Críticas del Gran Resistencia" (Directora: Dra. Arq. Laura Alcalá) IIDVi, FAU, UNNE.

<http://dx.doi.org/10.30972/adn.074055>

## OBJETIVO

Desarrollar el marco teórico de referencia que permita realizar una aproximación exploratoria al funcionamiento del mercado de suelo urbano con fin residencial en el Gran Resistencia. Visibilizar en él las lógicas que explican la disputa que se produce en las ciudades en torno al suelo urbano, y exponer la relevancia que adquiere dicho conflicto, como desafío para la política habitacional.

## INTRODUCCIÓN

"El espacio deja necesariamente de ser entendido como un objeto estático [...] para ser analizado como un proceso intrínsecamente dinámico y, por lo tanto, sujeto a todo tipo de contradicción, recorrido por un sinnúmero de conflictos y repleto de ideologías y relaciones de poder". (Aricó y Stanchieri, 2013)

Toda vida humana necesita, indeliblemente, vinculación con una porción de territorio para poder desarrollarse, y abordar la relación de los grupos sociales con la tierra implica hacer referencia a un vínculo tan antiguo como la humanidad misma. Cualquiera sea el contexto histórico, esta siempre ha respondido al conjunto de las relaciones de producción, necesariamente contraídas para conformar la estructura económica sobre la que se construye la superestructura jurídica y política a la que corresponden determinadas formas de conciencia social (Marx, 1859. cit. en Bustos Ramírez *et ál.*, 1953). En este caso se hará referencia, específicamente, al suelo urbano, mediante el cual se

fija una posición física y simbólica de relación con la ciudad, en un contexto de urbanización creciente y prácticamente absoluta en el que la demanda de tierras configura un campo de lucha por el espacio.

La disputa que se libra en el espacio urbano requiere en primera instancia establecer que la palabra *suelo*, relegado cada vez más su papel como bien de uso, hace alusión a la *tierra* transformada y dotada de valor económico de forma tal que deja de ser un medio de producción para convertirse en un bien de cambio (Espasa y otros, 2010). Como tal, posee ciertas características que lo diferencian de otros bienes destinados al consumo, fundamentalmente el hecho de que su valor "está determinado principalmente por factores externos al terreno, es decir, por las características del entorno y su localización en la estructura urbana" (Urriza, 2003). Esto significa que, a diferencia de otros bienes, no tiene valor por sí mismo sino en relación con un conjunto del cual es parte, ya que la valoración depende de consideraciones y expectativas que exceden a esa porción específica: cercanía a determinadas áreas de la ciudad, capital simbólico del barrio al cual pertenece, inserción en una zona con ciertas posibilidades de uso asignadas por la normativa local, etc.

Por otro lado, dado que cada localización dentro de la ciudad es única, irrepetible e inamovible, el suelo no solo es imprescindible para desarrollar las actividades humanas, sino que "su escasez relativa radica en el carácter de no reproducible, y en la existencia de cierta rigidez en la oferta originada por la disponibilidad"

(Urriza, 2003). Dicha disponibilidad refiere específicamente a aquel suelo con la condición de urbanizable o urbanizado: designado para uso urbano y equipado con infraestructura y servicios básicos, incluyendo el acceso a la red vial urbana, alumbrado público, provisión de agua potable, desagües cloacales, así como electricidad y telefonía<sup>4</sup> (Smolka, 2005).

Además, y fundamentalmente, se trata de un bien indestructible que no se deprecia con el tiempo, motivo por el cual, de acuerdo con Harvey (1979, cit. en Urriza, 2003), "el suelo y sus estructuras han sido históricamente el depósito más importante de valores almacenados", es decir, de acumulación de riqueza, "como valor de uso actual y futuro, y como valor de cambio potencial o actual ahora y en el futuro".

A partir de las singulares cualidades con que cuenta el suelo, en el espacio urbano coexisten diversos agentes con expectativas disímiles sobre él para la satisfacción de sus necesidades. La asimetría de poder entre ellos lleva a una puja permanente por cambios en la configuración y apropiación del espacio urbano, que se explica al dilucidar las lógicas que los movilizan.

## DESARROLLO

De acuerdo con Barreto y otros (2014), es posible identificar tres grandes campos de producción urbana-habitacional, guiados por lógicas interrelacionadas y muchas veces contrapuestas, que configuran el espacio urbano en general: el regulado por la lógica del mercado formal inmobiliario, del que participan los agentes financieros y productivos privados (entes promotores - oferta) y los usuarios (consumidores - demanda); el motorizado de forma directa por el Estado, el cual invierte recursos públicos para subsidiar el acceso a la vivienda a diferentes segmentos de la sociedad que no pueden hacerlo bajo las condiciones del mercado formal, y

---

4. Si bien tales parámetros pueden variar de acuerdo con las particularidades del contexto, Smolka (2005) considera "tierra habilitada" a aquella que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en la normativa de que se trate. La disponibilidad se ve afectada, entre otros, por el fenómeno de retención de suelo en condiciones de ser urbanizado, cuyos propietarios deciden mantener vacante o subutilizado y, por lo tanto, por fuera de la oferta (ver *La lógica del mercado*).

el del sector informal, dinamizado por las necesidades de quienes no alcanzan a ser destinatarios de las inversiones del Estado, ni menos aún, a satisfacer sus necesidades por las reglas del mercado formal.

En coincidencia con lo anterior, Abramo (2003) desarrolla las tres lógicas, particularmente en relación con el suelo urbano. Desde esa perspectiva, se analizarán el significado que adquiere el suelo y las posibilidades en cuanto a estrategias de acción, para cada una de ellas. Se hará particular énfasis en la lógica del Estado por el tipo de poder que puede ejercer entre las otras dos: el de legitimar las necesidades como asunto público y actuar en mayor o menor medida, como mediador, a través de la política.

### La lógica del mercado

Según Abramo (2003), el mercado sería el mecanismo que posibilita el encuentro entre los que desean consumir suelo urbano y los que se disponen a ceder<sup>5</sup> su derecho de uso. En ese sentido,

puede asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto de transacción (suelo) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país. Así, podemos encontrar mercados cuyo objeto está inscrito en la normalidad jurídica y urbanística, que llamamos "mercados formales", y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, que llamamos "mercados informales de suelo urbano"<sup>6</sup> (Abramo, 2003).

Tanto en uno como en otro caso, se plantea una competencia permanente por alcanzar objetivos propios, en la que resulta innegable que la situación constante está dada por las condiciones ampliamente desiguales entre quienes ofrecen suelo y quienes lo requieren.

En cuanto a su composición, de acuerdo con Topalov (1979, cit. en Barenboim, 2013), el mercado de

suelo no posee homogeneidad de bienes. Existe una oferta económica que combina la oferta física, sobre la base de diversos factores físico-geográficos, y la oferta jurídica, subordinada a las regulaciones urbanas. (Morales Schechinger, 2005; cit. en Barenboim, 2013). En cuanto a la demanda, Eckert (1990, cit. en Barenboim, 2013) señala que cuando esta se refiere al consumo para el acceso propio ("demanda final") está determinada por los niveles de empleo e ingreso, la disponibilidad de financiamiento, la tasas de interés, los costos de la transacción y, por lo tanto, los valores del suelo urbano<sup>7</sup>. Cuando, en cambio, no compite por el suelo para uso directo, sino por el tipo e intensidad de usos que se espera habilitar para su desarrollo, se trata de una "demanda derivada".

Existen fenómenos que demuestran que la lógica del mercado hace uso de todos los recursos y posibilidades disponibles, con el objetivo de obtener las mayores ganancias posibles. En ese sentido, el mercado del suelo ha sabido cooptar las oportunidades y maximizarlas indefinidamente,

en la medida en que no exista algo que limite su accionar. Un ejemplo evidente es la retención sistemática de tierra habilitada en condiciones de vacancia o subutilización,<sup>8</sup> que no solo reduce la oferta efectiva, sino que pone de manifiesto el conflicto que subyace en torno a la propiedad sobre el suelo, la cual significa en cualquier caso un privilegio<sup>9</sup>.

Debido a que, como se ha visto, la creación de las condiciones en que se localiza el suelo se debe a la sociedad en su conjunto y en ningún caso al propietario en lo individual, y que, en coincidencia con Morales-Schechinger (2004), la plusvalía que se genera en los incrementos del precio del suelo incluye no solo los incrementos ante un hecho concreto, sino los acumulados a lo largo del tiempo de existencia de dicho suelo, esta situación "implica la asunción de responsabilidades con la sociedad".

### La lógica de la necesidad

Teniendo en cuenta que "las necesidades no sólo son carencias sino

---

5. Traducción propia de la expresión "abrir mão".

---

6. De todas maneras, los llamados mercados informales se enmarcarían en lo que Pelli (1996) denomina economías informales, las cuales adquieren "su propia formalidad, más allá de los recursos empleados". De hecho, dicha formalidad relativa reproduce las estructuras del mercado formal, a pesar de no inscribirse en la normalidad jurídica.

---

7. Se presentan dos tipos de rentas que se interrelacionan en la definición de los precios de los lotes en la ciudad: las primarias, ligadas a la construcción, y las secundarias, vinculadas con las actividades o usos. (Barenboim, 2013). La combinación de ambas sobre cada lote conforma la renta total, categoría base de los precios del suelo urbano (Jaramillo, 1994; cit. en Barenboim, 2003).

---

8. El denominado "suelo vacante" es un fenómeno complejo en sí mismo, y por lo tanto no será abordado en profundidad en el presente trabajo monográfico.

---

9. "Es un privilegio y no un derecho, pues los derechos suelen concebirse como generales, aplicables y asequibles por todos los miembros de la sociedad y no como exclusivos (...) Para la explotación de un privilegio, el usufructuario de la misma debe compensar a la sociedad, debe pagar el precio por el privilegio, en lugar de exigir un precio por cederlo" (Morales-Schechinger, 2004).

también, y simultáneamente, potencialidades humanas individuales y colectivas"<sup>10</sup> (Max-Neef, 1993), la lógica de la necesidad, de acuerdo con Abramo (2003), es aquella que, debido a la incapacidad de suplir una necesidad básica mediante recursos monetarios que permitirían acceder al mercado, se expresa en la ocupación de inmuebles. Los grupos excluidos han transformado de esa manera una situación de marginalidad pasiva, en una exclusión forzosamente autosuficiente (Pelli, 1996) y, en ese contexto, "la posibilidad de disponer del bien del suelo urbano está directamente vinculada a una decisión de participar en una acción colectiva que incluye eventuales costes políticos (conflictos) y jurídicos (procedimientos judiciales)"

(Abramo, 2003). Esta motivación, según Pelli (1996), si bien se encuadra dentro de los estrechos límites de la pobreza<sup>11</sup> y generalmente no es aceptada como modelo de gestión válido por la sociedad predominante, permite la participación de los sectores populares en el control de este proceso de producción del hábitat y en la definición de los satisfactores; aunque en todo momento permanezca negada la integración a la trama de interrelaciones, beneficios y obligaciones del conjunto social.

Las ciudades crecen exponencialmente pese a todo, ya que continúan siendo espacios de posibilidades. Por lo tanto, la lógica de la necesidad, incluso en situación desventajosa, es fuerte en tanto productora del

espacio urbano. En un contexto en que las vías de acceso a una porción de territorio que permita pertenecer a la ciudad son inalcanzables para una gran parte de la población, el avance de hecho sobre aquellas áreas desocupadas y que en muchos casos las demás lógicas evitan es una respuesta a la pregunta ¿cuál es el lugar que me corresponde en una ciudad de la que no puedo prescindir?

## La lógica del Estado

Abramo (2003) explica que bajo esta lógica se encuadran las decisiones del poder público, "que asume la responsabilidad de definir aquello que garantice el mayor grado de bienestar social. En este caso, el Estado define la forma, la localización y el público-objetivo que tendrá acceso y goce sobre el suelo urbano"<sup>12</sup>. Esta lógica quizás sea la más singular, dentro de las que se han planteado, por los alcances que posee. Por un lado, dentro de la política urbana estatal, existen diversas formas de impactar en el suelo, de las cuales Jaramillo (2010, cit. en Barenboim, 2013) distingue cuatro líneas fundamentales:

- la reglamentación urbana, en relación con normas que regulen principalmente los usos del suelo y las densidades constructivas;
- la vía fiscal, con la cobranza de impuestos y otros mecanismos, como la recuperación de plusvalías<sup>13</sup>;
- el suministro de infraestructuras y
- el rol del Estado como agente inmobiliario, tanto como propietario de suelo, como productor de espacio construido.

Por otro, cabe resaltar que el Estado adquiere un rol protagónico frente

---

10. De acuerdo con Max-Neef (1993), las necesidades, comprendidas en un amplio sentido y no limitadas a la mera subsistencia o a la sensación de "falta de algo" dentro del espectro de lo puramente fisiológico, implican que en la medida en que movilizan a las personas, son también potencialidad y, más aún, pueden llegar a ser recursos.

---

11. Entendiendo la pobreza como estado permanente de insatisfacción de necesidades básicas. Implica tanto la carencia de recursos para la supervivencia física inmediata como la condición de inserción imperfecta, desventajosa y precaria en el tejido y en la estructura del conjunto social (Pelli, 1996).

---

12. Traducción propia, que difiere con la traducción utilizada. Abramo (2008) se refiere a los mecanismos institucionalizados de acceso directo al suelo, a los que solo una parte de la población puede aspirar, ya que esto "exige de los individuos y grupos sociales alguna acumulación de capital, que puede ser político, institucional, simbólico o de otra naturaleza; que permita su reconocimiento como parte de la sociedad a los fines de los dispositivos de distribución de riquezas sociales".

---

13. En relación con fenómenos propios de la lógica del mercado, como el suelo vacante, es el Estado el agente pasible de recuperar y reinvertir la plusvalía para el conjunto de la sociedad, es decir, de movilizar parte o la totalidad de "aquellos incrementos del valor de la tierra atribuible a los esfuerzos de la comunidad, para convertirlos en recaudación pública por vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o más directamente en mejoramientos in loco en beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general" (Smolka, 2001 cit. en Urriza, 2014); especialmente en las áreas postergadas de la ciudad.

al suelo en más de un sentido, en tanto "poseedor de un meta-capital que le permite, a través de las políticas públicas, conformar, regular y legitimar grupos sociales para el cambio o mantenimiento del orden establecido" (Bourdieu, 1993, cit. en Romagnoli, 2014). Dicha cualidad, y el hecho de que el Estado posea una capacidad de actuación muy amplia (en los planos municipal, provincial y nacional) mediante los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, hace que esta lógica sea la que, potencialmente, tenga herramientas suficientes para generar las condiciones necesarias para que el suelo urbano, en tanto bien de uso<sup>14</sup>, sea accesible para el conjunto de la sociedad.

En cualquier caso, la lógica del Estado afecta directa o indirectamente al hábitat en general y a las dinámicas sobre el suelo urbano en particular, incidiendo de forma determinante en las lógicas restantes. Por lo tanto, no es asimilable totalmente a las lógicas del mercado y la necesidad, ya que lo que moviliza su accionar no es la resolución de objetivos propios, sino la distribución de oportunidades dentro del conjunto de las lógicas. Esto lleva, inevitablemente, a colocar el conflicto por el suelo en el marco de la política habitacional y del rol que corresponde al Estado en ese sentido.

### **El suelo urbano en la definición de políticas habitacionales**

Durante el desarrollo de las lógicas subyacentes, se ha pretendido evidenciar que la configuración del territorio supone una lucha de intereses entre los agentes que intervienen en él, los cuales asu-

men diferentes roles y despliegan diversas estrategias en relación con los recursos con que cuentan, con el fin de "legitimar sus demandas y acercar las decisiones del Estado a sus intereses" (López y Romagnoli, 2016), en tanto actor con poder de decisión política determinante. En coincidencia con Yujnovsky (1984), la política habitacional "forma parte de la lucha política" de una determinada coyuntura. Si se considera que esta debe contemplar "el conjunto de las necesidades del habitar"<sup>15</sup> (Barreto y otros, 2014), el suelo adquiere un rol fundamental, ya que resulta indisoluble de todas ellas. Desde esa perspectiva, en la disputa de las lógicas por ejercer su poder sobre el suelo y cumplir los objetivos que se proponen en relación con el territorio urbano, la política representa la respuesta del Estado a las relaciones asimétricas entre dichas fuerzas. Partiendo de que tiene la posibilidad y el deber de garantizar el acceso a la vivienda digna, la regulación (o no) del acceso al suelo urbano en la definición de políticas habitacionales es decisiva respecto de todo lo que se decida por encima de él, ya que determina la distribución efectiva de oportunidades para el conjunto de los actores que habitan y configuran el espacio urbano.

Resulta de fundamental importancia que la política habitacional incluya al suelo urbano en toda su complejidad, no solo desde la intervención estatal

directa en el territorio, sino mediante la utilización de instrumentos de gestión que establezcan marcos de actuación para el indefectible crecimiento futuro de las ciudades. El potencial de los distintos planos jurisdiccionales y los poderes que conforman el Estado debería permitir que, al menos, involucrara a a) la organización misma de los organismos estatales en relación con la planificación urbana y el presupuesto que a ellos se destina, b) la profesionalización de equipos técnicos multidisciplinarios encargados de estudiar las dinámicas del suelo urbano e implementar tanto normativas sobre usos del suelo como políticas tributarias acordes, que permitan sostener una distribución equitativa de inversiones (y eviten fenómenos como el del suelo vacante), y c) al fortalecimiento de los organismos de control, para que puedan contar con la formación, información y herramientas que garanticen un seguimiento de las acciones que se realizan o pretenden realizarse sobre el territorio.

Lo dicho implicaría que el Estado adoptara una presencia fuerte en la configuración urbana, orientada a un escenario de justicia socio-espacial, en contraposición con el papel retraído que históricamente ha asumido a partir de la adopción de políticas neoliberales en la Argentina (y paralelamente en otros países de Latinoamérica). Mientras tanto, el

---

14. *En contraposición a la concepción del suelo urbano como bien de cambio.*

---

15. *Las que incluyen, pero de ninguna manera se limitan, a "la casa" como objeto-satisfactor de la necesidad de cobijo. Se trata, además, de contemplar el acceso a un trabajo digno, a equipamientos y servicios de calidad, a espacios de participación política, de desarrollo cultural...*

mercado de suelo urbano ha ido adquiriendo una gran influencia en la configuración y crecimiento de las ciudades: determinando áreas de expansión, direccionando inversiones focalizadas hacia sectores de mayor demanda, y, por lo tanto, configurando el espacio construido de la mancha urbana y la localización socioespacial de la población. En ese contexto, el Estado no posee o no operativiza las herramientas posibles para su regulación, e incluso participa mediante acciones mercantilizadas y mercantilizantes en la producción de un espacio desigual e injusto, con lo que también contribuye a estos procesos. Mientras tanto, la población más pobre y vulnerable está sujeta a procesos permanentes de desplazamiento, desposesión y exclusión cada vez más agudos.

En particular, son los gobiernos locales los que adquieren un renovado rol, ya que la globalización tiene implicancias en el espacio de la ciudad, en la planificación y en las políticas urbanas, las cuales los colocan como impulsores para suplir las inequidades y posicionarse frente a las demandas de un nuevo modelo en que los bloques supranacionales tienden a desdibujar las fronteras nacionales (Barenboim, 2013). Además, son los gobiernos locales los que tienen por un lado la obligación de llevar adelante el ordenamiento territorial en su jurisdicción, y por otro, la cercanía para conocerlo detalladamente.

## CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES

La pugna por la tierra, en el encuentro de las lógicas que configuran el

espacio urbano, tal vez la vuelva el elemento más comprometido en la definición de políticas habitacionales que se orienten hacia un escenario de acceso equitativo a la ciudad para el conjunto de los habitantes. La distancia entre los significados que adopta: como bien de cambio, como soporte fundamental para desarrollar la vida, como patrimonio de una familia, como recurso para la planificación... explica los motivos del conflicto entre las lógicas que se la disputan y pone de manifiesto la necesidad de políticas que establezcan un marco claro y equitativo que regule las acciones de cada una de ellas.

Las ciudades se presentan como espacios en reproducción permanente de más ciudad, a través de las dinámicas que se han visto. Tanto la necesidad como el mercado continúan siendo los que predominan en el "hacer ciudad", con toda la asimetría de poder que ello implica. Los objetivos continúan siendo los posibles para cada una de ellas, y a través de sus recursos encuentran formas de ocupar y expandirse en el territorio urbano que, a pesar de sus contradicciones, se plantea como ineludible. En ese sentido, también resulta necesario establecer que los actores sociales no actúan en todo momento bajo una misma lógica, dado que estas son dinámicas y complejas, por lo cual dialogan constantemente con la coyuntura.

En cualquier caso, estas formas asimétricas de producir ciudad solo pueden continuar exacerbándose, en tanto el Estado permanezca como el gran ausente en la regulación del soporte común que es el suelo, y beneficie así a las lógicas mercan-

tiles, mientras continúa incidiendo con su presencia a través de las intervenciones que realiza en el territorio. Cabe adoptar el rol que le corresponde, frente a los conflictos subyacentes que se evidencian en la desigualdad que expresa en las ciudades, y elaborar políticas que regulen en primer lugar el acceso y uso del suelo. Esto no significa dejar de lado los intereses que movilizan a cada lógica, sino por el contrario, comprenderlas y tomar decisiones para que coexistan sobre la base de principios redistributivos de poder. Tales decisiones no solo son necesarias, sino que se sustentan en responsabilidades estatales asumidas en los cuerpos normativos, habiendo sobrada evidencia de las consecuencias que producen en el territorio, por simple definición, los procesos de acumulación y concentración de la riqueza, implícitos en la lógica del mercado. Está en su naturaleza esa búsqueda, como se ha visto, y en la del Estado la de movilizar los recursos que sean necesarios para contrarrestarlo.

Mientras no exista una fuerte presencia reguladora y redistribuidora de las rentas generadas por el suelo, las ciudades solo pueden continuar expulsando a grandes masas de población hacia condiciones cada vez más precarias, desde las que cada vez pueden acceder menos a la ciudad, y a su vez, depender cada vez más de ella. El suelo, como elemento codiciado y en la mira de todos los actores sociales, es tan necesario para la vida como para continuar reproduciendo capital; por lo tanto, ese choque es insalvable sin un Estado a favor del suelo como bien de uso para ser habitado en condiciones justas.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**ABRAMO, P.** (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Revista Ciudad y Territorios: Estudios territoriales*, Vol. XXXV, n. 136-137. España.

**ARICÓ, G. y STANCHIERI, M. L.** (2013). La trampa urbanística de los "vacíos urbanos": casos etnográficos en Barcelona. *X Jornadas de Sociología de la UBA*. Buenos Aires.

**BARENBOIM, C. A.** (2013). *El mercado del suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario, Argentina*. Colección UAI-Investigación. Buenos Aires: Ed. Teseo.

**BARRETO, M.; ALCALÁ, L.; BENÍTEZ, M.; FERNÁNDEZ, M.; PELLI, M.; GIRÓ, M.; y ROMAGNOLI, V.** (2014). *La política Federal de Vivienda desde su implementación en el Gran Resistencia (2003-2007). Análisis y recomendaciones*. Buenos Aires: Ed. Diseño.

**ESPASA, L. C.; FITTIPALDI, R. A. y MICHALIJOS, M. P.** (2010) El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso. *Revista Huellas*, n.º 14. 163-182.

**LÓPEZ, S. y ROMAGNOLI, V.** (2016). Estrategias de acceso al hábitat: el proceso de ocupación de las tierras del 'ex Campo de Tiro' del Área Metropolitana Gran Resistencia, Chaco, Argentina. *Congreso Internacional Contested\_Cities*, Eje 2, Artículo n.º 2-513. Madrid.

**MAX-NEEF, M.** (1993). *Desarrollo a escala humana. Conceptos, aplicaciones y algunas reflexiones*. Montevideo: Ed. Nordan-Comunidad.

**MORALES-SCHECHINGER, C.** (2004) Políticas de suelo urbano. La naturaleza del suelo y de los precios del suelo. Recuperación de plusvalías. Extracto de investigación: *La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano*, UNAM, México.

**PELLI, V. S.** (1996). El sector popular en la construcción democrática del hábitat. *Seminario-debate Iberoamérica ante hábitat II*. Madrid, España.

**ROMAGNOLI, V.** (2014). El proceso de construcción de las necesidades en las políticas habitacionales y su incidencia en la configuración del territorio a partir del caso del Barrio Chelilly de Resistencia (Chaco, Argentina). *XXXIV Encuentro de Geohistoria Regional*. Resistencia: Instituto de Investigaciones Geohistóricas.

**SMOLKA, M. O.** (2005). Disfunciones y funciones del mercado del suelo en América Latina: retos y oportunidades. *1.º Congreso Nacional de Suelo Urbano*. Ciudad de México.

**URRIZA, G.** (2003). *El mercado del suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina. La consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socioespacial*. Tesis de maestría en Desarrollo Urbano del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

**YUJNOVSKY, O.** (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino. 1955-1981*. Colección *Estudios Políticos y Sociales*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.