FaHCE Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación UNLP

IX Jornadas de Sociología Mesa 29

La orientación de la política urbana mediada por la implementación de los programas habitacionales.*Aprendizajes y desarrollo de capacidades estatales en la implementación de la política habitacional 1977-2015.*

gmarichelar@hotmail.com[1]

El presente trabajo se encuadra en el marco del desarrollo de una tesis de doctorado que problematiza el vínculo entre a las políticas habitacionales y la política urbana en la Provincia de Buenos Aires, periodo 1977-2015. Recuperando las indagaciones preliminares realizadas en ese marco, el trabajose propone indagar en la implementación de la política habitacional. El proceso de implementación de la política puede describirse como un círculo que problematiza, evoluciona y se complejiza, a veces sin registrar ni capitalizar la experiencia acumulada, muchas veces volviendo al punto de inicio. Nuestro propósito es entender cuándo y en qué condiciones se rompió ese círculo. Las decisiones de localización de emprendimientos habitacionales pertenecen a la órbita municipal, (art. 70 decreto – ley 8912/77 establece que el municipio es la autoridad primaria en el manejo del suelo urbano), mientras que la decisión de financiamiento pertenece a ámbitos supra locales, provinciales o nacionales. *La orientación y la forma que toma la política urbana* implementada nos permite indagar en el desarrollo de capacidades estatales (establecidas, nuevas o renovadas) a través de las decisiones tomadas sobre la propiedad privada, la planificación urbana y la configuración territorial.

Nos proponemos abordar el tema con base en información institucional (IVBA), documentos académicos y entrevistas a actores calificados en casos seleccionados.

1.- Puntos de partida.

En el avance del desarrollo del trabajo de tesis, hemos identificado que las respuestas del Estado al problema del hábitat parecen describir un círculo,donde se repiten o se da continuidad a lineamientos de la política sin evaluar que alcance tuvo la respuesta operada. Nos proponemos analizar las respuestas de lapolítica habitacional que tuvieron lugar en la Provincia de Buenos Aires, y sus municipios a partir de la sanción del decreto ley 8912/77 de ordenamiento territorial en la Provincia de Buenos Aires, indagando de quémanera los

[1]Estudiante de doctorado en Estudios Urbanos UNGS. Docente investigadora CIUT-FAU-UNLP y FTS-UNLP

Ensenada, 5, 6 y 7 de diciembre de 2016
ISSN 2250-8465 - http://jornadassociologia.fahce.unlp.edu.ar

gobiernos accionaron respecto de las dificultades de los sectores populares para resolver el hábitat.

Como punto de partida realizamos una indagación teórica buscando posicionarnos sobre la naturaleza de la política habitacional, a continuación intentamos identificar los ciclos de la política, reconociendo en las dimensiones en que se posicionó y como lo hizo respecto del vínculo indisoluble entre la vivienda y el suelo utilizado, verificando los momentos en que la política habitacional visibilizo la relación con la política urbana, para finalmente indagar si redundó en capacidades municipales adquiridas y en un grado de mayor autonomía en las decisiones de las políticas públicas.Este desafío nos proponemos llevarlo adelante a través de un estudio de caso, Pehuajó.

Las políticas habitacionales(enmarcadas en políticas sociales urbanas), materializan la construcción del espacio como resultado de una relación sociedad-mercado-estado, configurando un hecho físico. Como señala Danani (1996:22), las políticas sociales son constitutivas del régimen social de acumulación, que operan en el momento de la distribución secundaria del ingreso, y posibilitan la lectura del orden que emana del juego social. Identificamos como determinante el rol que asume el Estado al momento de establecer la regulación en la reproducción social. Podemos reconocer diferentes arreglos cualitativos entre Estado-Mercado-Familia (Espig-Andersen, 1993:41) que reafirman el concepto de derecho social para la desmercantilización, estableciendo de qué manera será el acceso a los bienes y servicios aportando a la autonomización (o no) de las fuerzas del mercado, apuntando a la disminución del estatus de mercancía de los ciudadanos.

Oszlak indica que en el marco de la relación del Estado con la sociedad éste plantea una triple relación: *de orden funcional*, *de orden material*, y en el *de la dominación* o correlación de poder (Oszlak, 2000: 24). En las relaciones funcionales el Estado actúa regulando las relaciones laborales y promocionando la actividad privada (división social del trabajo);en las relaciones materiales promueve la distribución del excedente social, extrayendo de la sociedad y devolviendo a la misma a través de gastos o transferencias o inversiones favoreciendo a determinados sectores cumpliendo un papel redistributivo, mientras que, en las relaciones de poder, actúa regulando la correlación de fuerzas.

Oszlak (2000:2), Thoening (1997: 24) y Aguilar Villanueva (1992: 9) identifican categorías de políticas públicas que emanan del estudio de impacto, costos y beneficios: reglamentarias, distributivas o redistributivas. Definen a la distributiva como una arena pacifica, asumida con recursos públicos, a la política reglamentariacomo una arena de conflicto y negociación de los grupos de poder, mientras que asumen que la política redistributiva es la más audaz y radical, ya que aborda las cuestiones de la relación de propiedad, poder y prestigio social, tiende a ser la arena más tensa, conflictiva (Aguilar Villanueva, 1992:33). Podemos analizar en las políticas habitacionales cómo se comportan hacia la (re)distribución de ingreso y de poder, en la materialización de un espacio físico y su correlato en la estructura urbana, como así también los modos de producción de las viviendas y si interpela el sistema de propiedad vigente. Entonces encuadraríamos a la política habitacional como distributiva o redistributiva de acuerdo al posicionamiento que asuma en el conflicto de intereses para poder caracterizar la orientación y la forma que asume la política habitacional y los posicionamientos públicos respecto al tema, o como el gobierno se posiciono respecto de cuestiones socialmente problematizadas (Oszlak, 1980; Thoening, 1997).

Por otro lado, Pírez (2014) define a *la orientación de la intervención política* en el sentido que adoptan los procesos sociales de producción de ciudad, y aquí se torna importante definir qué o hacia donde se intentan conducir los procesos sociales dentro de una dimensión de intervención estatal que direcciona la producción, distribución y consumo de la ciudad ya sea como bien de uso o como bien de cambio. La subordinación de la ciudad a la mercantilización ha sido explicada estructuralmente como una consecuencia de la expansión de las relaciones capitalistas, estas relaciones, de estructura de la acumulación, configuran el sistema urbano. Ante "el predominio de las fuerzas del mercado, el bienestar de los individuos viene a depender enteramente del circuito monetario (Esping-Andersen 1993:41), y lo que estructura es la mercantilización.

Pírez(1990) define al municipio como un ámbito territorial, en el que ejerce cierta competencia la municipalidad. Es el nivel más descentralizado del estado, y en consecuencia el que permite una gestión más ligada a la realidad de la sociedad local, y lo caracteriza como parte de un conjunto de actores que dan forma a la sociedad local enmarcados en relaciones sociales, políticas, económicas, en un ámbito territorial determinado, constituyendo la manifestación de la correlación de fuerzas sociales locales que se define en el tiempo y en el territorio. Pírez afirma que para actuar en el desarrollo urbano la instancia local es el ámbito

estatal privilegiado para introducir condiciones racionales en el funcionamiento del mercado evitando la reproducción de las relacionales capitalistas.Aunque formalmente se le reconocen atribuciones suficientes para cumplir un papel central, a veces carecen de recursos necesarios, ya que el sistema centralizado concentra a nivel superior de la organización estatal los recursos y las capacidades reales de operación.

Mariana Chudnovsky (2014:309) nos ayuda a reflexionar sobre las capacidades estatales[2]subnacionales. Aporta que las respuestas a un problema públicono son homogéneas, varían de acuerdo a la jurisdicción donde se presenten. Para su análisis es necesario establecer si se registra mayor o menor actividad para abordar el tema, como así también la capacitación del equipo que conforma la burocracia local y su equipo técnico-político. A través del análisis de capacidades institucionales, de gobierno u organizacionales podemos analizar el alcance y la distribución de las mismas. Para poder dar respuesta a algunos problemas es necesario desarrollar poder infraestructural por parte del estado, sabiendo que este responde a relaciones políticas de poder que aluden a la regulación territorial y centralizada de la vida (Mann, 82008: 358 citado en Chudnovsky, 2014:314).

2.- Indagando en las respuestas del estado al problema habitacional…

Cuando nos centramos en el estudio de las respuestas que el Estado, primero nacional y posteriormente provincial dieron al problema habitacional, reconocemos un eje que se ha mantenido casi como respuesta única y homogénea,la construcción de una vivienda nueva que respondiera a parámetros higienistas, en propiedad.

La propuesta del 1° Congreso Panamericano de la Vivienda que se realizo en Buenos Aires en 1939, fundo la respuesta que el gobierno peronista 1945-1955 dio en su primero y segundo Plan Quinquenal (Ballent, 1995). Entre los años 1945-1949 (Clichevsky, 1975) el trabajador asalariado fue destinatario de créditos hipotecarios y con posibilidad de compra de lote con pago en cuotas. Los trabajadores que accedieron al lote propio en cuotas mensuales, construyeron sus viviendas con créditos a través del Banco Hipotecario Nacional (BHN).La reforma de la Constitución Nacional en el año 1949, incorporó el derecho a la vivienda (art.37), la función social de la propiedad (art. 39) y la propiedad de los servicios públicos en

[2]La capacidad estatal remite a la capacidad del estado en penetrar en la sociedad e implementar sus acciones en el territorio.

manos del estado (art. 40), limitando fuertemente el derecho a la propiedad y estableciendo una relación jurídica favorable a los trabajadores.Entre los años 1940 y 1960 este proceso de ocupación del sueloconfigura la suburbanización del Área Metropolitana extendiendo la mancha urbana en base a loteos de baja calidad urbana (sin dotación de servicios básicos), créditos del BHN y subsidio al transporte público (Clichevsky, 1975).

Es importante remarcar el rol del Banco Hipotecario Nacional en el financiamiento para la construcción o compra de la vivienda. Los créditos se entregaban en condiciones liberales, que cubrían la totalidad de la obra a intereses muy bajos y largos plazos de financiación, alcanzando a los sectores asalariados medios y bajos. Las líneas implementadas por el Banco entre 1946 y 1948 apuntaban a la adquisición o construcción de una vivienda propia, básicamente viviendas individuales y otra que buscaba fomentar la construcción de viviendas de alquiler. El congelamiento de los alquileres y la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal fue determinante para que la clase media accediera a la propiedad de departamentos que hasta ese momento habían sido de alquiler.

Posteriormente a los gobiernos peronistas, se creó el Instituto de la Vivienda en la Provincia de Buenos Aires[3], (IVBA, DL 469/1956), durante la gobernación del interventor Bonnecarrére. Se proponía el asesoramiento, coordinación y fomento de la iniciativa privada para la adquisición y/o construcción de viviendas a partir de un fondo conformado por recursos provenientes de un adicional al impuesto de contribución inmobiliaria sobre la valuación fiscal de propiedades rurales y urbanas de la Provincia. En principio el IVBA se presentó como uninstrumento de gestión, y recién en 1992 con la descentralización del Sistema Federal de Vivienda, y los fondos FONAVI comenzó a elaborar política propia (¿adecuada?).Las sucesivas crisis económicas y políticas entre 1955 y 1983, con reiterada pérdida de la democracia, tuvieron como eje la construcción de viviendas de baja calidad urbana y de materiales, que actuaba de manera compulsiva, centradas en la construcción de realojo para la erradicación de villas en la ciudad de Buenos Aires hacia el conurbano bonaerense. Se trató de la construcción de viviendas precarias y transitorias los Núcleos Habitacionales Transitorios (NHT), que en la mayoría de los casos fueron definitivos, ya que los Núcleos Habitacionales Definitivos (NHD), nunca fueron construidos. Centralmente

[3]En inicio Instituto de la Vivienda Obrera (ley 4551/1937)

respondió a la modalidad“facilitación” que el Estado aportaba a la sociedad, con una mínima inversión para la compra de materiales, la población autoconstruyó su vivienda.[4]

La creación del FONAVI (en 1972, reformulado en 1977) aportó recursos para la construcción “llave en mano” de grandes conjuntos habitacionales, diseñados de forma centralizada para todo el territorio nacional. En la Provincia de Buenos Aires, se construyeron 18.934 viviendas y soluciones habitacionales en el periodo 1976-1983[5]. Ya en la era democrática, a partir de 1983, podemos identificar la continuidad del FONAVI, y la construcción de viviendas con Fondo Provincial de la Vivienda(FOPROVI), y el programa de viviendas Rurales. Aunque con la debacle económica de los estados Nacionales y Provinciales, fue muy escaso lo que se construyóa inicios de la era democrática. En términos formales se dio una continuidad de la vivienda individual “llave en mano”, con fuerte crítica hacia los grandes conjuntos habitacionales.

A partir de 1992 con la descentralización del Sistema de Vivienda, es el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) quien implementa la política habitacional decidida por el Poder Ejecutivo Provincial. El destinatario es un sujeto colectivizado e integrado al mercado de trabajo (en un contexto de precarización laboral y fuerte desocupación). La vivienda individual, nueva, en propiedad, fue la modalidad adoptada, construida por empresas. Las localizaciones de las viviendas son decisiones municipales y de las entidades intermedias(figuras jurídicas tales como gremios, mutuales, cooperativas, etc), el financiamiento al suelo que se va a utilizar no fue una variable de la política, pero si se consideró el financiamiento para la construcción de infraestructura. Se construyeron viviendas colectivas e individuales. El Programa Solidaridad fue el más importante (aún continua), y es el que promueve la construcción llave en mano de una vivienda nueva de 44 m2. Los Municipios o entidades intermedias que cumplan con los requisitos acceden al financiamiento. Los programas Novios, Abuelos, Chicos de la calle, Violencia familiar, Trabajar, daban cuenta de la diversidad de sujetos a los que estaba destinada la vivienda, previa evaluación social. La “solución habitacional” se mantuvo homogénea, aun cuando las necesidades fuerandiferentes.

[4]Esto se enmarca en los debates políticos en América Latina, la histórica discusión Turner – Pradilla acerca de la “facilitación”, la autoconstrucción, la autogestión, la autoexploración y encuentra en la experiencia de PREVI-Lima en 1966 uno de los momentos de mayor intensidad teórica y política. (Gorelik, 2009)

[5]Revista Consejo Nacional de la Vivienda N° 49, agosto 2016

Entre los años 1991 y 1999, el Fondo de Reparación Histórica del Conurbano, territorializóun acuerdo de financiamiento del Estado a la Provincia de Buenos Aires mientras durase el gobierno provincial del ex Vice Presidente Duhaldey se propuso intervenir en el Conurbano Bonaerense, considerado el territorio con mayores demandas habitacionales. Fundamentalmente financiaba la construcción de equipamiento social y urbano, y la dotación de redes de infraestructura. Para el resto de la provincia, el IVBA construyo viviendas, en algunos casos acompañados por Desarrollo Social, o proyectos de infraestructura del Ministerio de Obras Públicas.

La crisis institucional, política, económica y social de 2001, también es un quiebre en la política habitacional. Se paralizaron todas las obras de construcción de viviendas. A partir de 2003 con la asunción del Presidente Néstor Kirchner (2003-2007), se toma a la construcción como punta de lanza para la reactivación económica. Inicialmente se da forma al Programa Techo y Trabajo, un programa que integra a personas que estaban alcanzados por el Plan Jefes y Jefas de Hogar Desocupados[6], y conformando cooperativas, construyen viviendas, bajo la tutela de diferentes instancias del estado nacional y provincial. Posteriormente, como una fuerte apuesta, con financiamiento fuera del Sistema Federal de Vivienda (de las retenciones a las exportaciones con ganancias extraordinarias), se implementan los Planes Federales de Construcción de Viviendas (PFCV), en todo el país. En la Provincia de Buenos Aires, se implementaron: Plan Federal de Construcción de Viviendas (en las variantes Nación-municipio y TPU Tierra y proyecto Urbano), Sub Programa de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios, Programa Mejor Vivir, Reactivación (de las obras paralizadas del FONAVI) y sub programa de Infraestructura y Obras Complementarias, finalmente el programaTecho y Trabajo paso a formar parte de los Federales con el nombre de Integración Socio Comunitaria[7].

[6]Plan social que aportaba un ingreso mínimo a Jefe de Hogar Desocupado con contraprestación, implementado por el gobierno nacional, a través de los ministerios de Desarrollo Social y Trabajo.

[7]En el periodo 2004-2014 en la provincia de Buenos Aires da cuenta de la materialización de 96.150 unidades, de las cuales 90.305 tienen origen en los programas centralizados y 5.845 en programas de origen provincial. O sea que el 93,96% de las viviendas que se construyeron, remiten a financiamiento federal, quedando el 6,034% de viviendas construidas con financiamiento provincial (elaboración propia en base a datos IVBA, diciembre de 2015)

Paralelamente, el sistema descentralizado a través del IVBA[8] propuso continuar con la construcción de viviendas Programa Solidaridad, (además de modalidades Policía Comunal o Bomberos, que son destinatarios específicos productos de negociaciones particulares con estos actores) y en 2005, incorporo el Programa Compartir, que se trataba de compartir el financiamiento para la vivienda nueva, el 60% con erogación de la provincia, el 40% del municipio. Además, el programa de Construcción de Equipamiento Comunitario. Con escaso impacto se llevaron adelante los programas Lotes con Servicio (2011) y Buenos Aires Hogar (2012). El programa Lotes con Servicio retomo la propuesta de los años 70, pero disponiendo que el financiamiento sea para generar lotes con infraestructura adecuada por el IVBA.

… ¿Y al problema del acceso al suelo?

Las sucesivas crisis económicas y la desigualdad en la apropiación de la renta se verifican en la baja capacidad de consumo de los salarios que fueron perdiendo entre 1952-1973. La planificación urbana en los municipios, se limitó a intentos de planes reguladores que no significaron más que tratar de ordenar el uso del suelo urbano, institucionalizando la segregación espacial de las clases sociales introduciendo a la valoración diferencial de la tierra por zonas. El año1955 es el punto de inflexión que marca el acceso al suelo por parte de los sectores populares, y su declinamiento. El mercado no da respuesta al acceso al suelo a los sectores populares y se hace imperiosa la intervención estatal. La restricción de la oferta aumenta los precios.También a partir de 1955 se incrementa la cantidad y tamaño de villas de emergencia como población alojada en pensiones (conventillos reconvertidos) especialmente a partir de 1966. En 1970 las villas registran una población de aproximadamente el 10% del total del AMBA. Paralelamente a esto y dando cuenta de la dificultad de acceso al suelo urbano, comenzaron las tomas de tierras en el conurbano bonaerense, que para 1980 fue una modalidad que tomo envergadura, haciendo visible “la cuestión urbana”. Se registraen éste momento regresividad en la distribución de la renta, pérdida del poder adquisitivo de los

[8]Programa **Compartir** se propone construir vivienda para personas con empleo formal, con capacidad de ahorro que no pueden acceder al mercado formal de créditos y que poseen un lote propio a través del cofinanciamiento con los municipios, buscando el completamiento del tejido urbano. El **Programa Lotes con Servicio** iniciado en 2011 se propuso generar suelo urbanizado para familias pobres, buscando el completamiento de la trama urbana y la habilitación de tierra apta para el uso residencial, dinamizando la actividad económica en el periurbano, reduciendo el costo final del lote con servicio y la vivienda. Muy bajo impacto.El**programa Buenos Aires Hogar** apunta a la construcción de una vivienda nueva (hasta 50 m2) para familias bancarizadas y con posibilidad de pago de una cuota alta. El suelo puede ser aportado por el municipio o por los mismos destinatarios de la vivienda. Tuvo bajo impacto.

asalariados, desocupación creciente, regulación del suelo, crisis económicas reiteradas y tomas de tierras aparecen como un camino colectivo por resolver los problemas del hábitat.

La sanción del Decreto Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial en la Provincia de Buenos Aires, puso freno a los loteos populares. Esta reglamentación estableció los patrones de urbanización para un territorio en pleno proceso de consolidación del mercado de capital (Torres, 1991). Este patrón de urbanización, aún persiste, y consolida una ciudad segregada y fragmentada. El acceso al suelo fue problematizado por la política publica a través de políticas curativas de regularización dominial de origen provincial (Ley Pierri 24374/94), o de origen Nacional (Programa Arraigo Decreto 1001/90). Intentando una política preventiva de generación de suelo, se implementó el Plan Familia Propietaria (Decreto 807/95), este último solamente para Municipios de no más de 50.000 habitantes, de acuerdo a la reforma constitucional de 1994, o sea para los municipios del interior de la provincia, o sea, donde más se visibilizaba la dificultad de acceso al suelo, se pensó la regularización dominial, no la generación de suelo.

La implementación del decreto-ley 8912/77 de la mano de mayores controles en la regulación del suelo y la privatización de los servicios públicos (a partir de la ley de reestructuración del estado en 1991) consolidó la ciudad mercantil, aportando un sentido excluyente de la urbanización, donde los propietarios del capital se situaron como uno de los motores determinantes de la orientación y contenido del desarrollo urbano, lo que se tradujo en una creciente mercantilización de la ciudad (De Mattos, 2015: 299). Los Municipios recibieron la transferencia de mayor responsabilidad respecto del manejo de suelo (art. 70 decreto – ley 8912/77 establece que el municipio es la autoridad primaria en el manejo del suelo urbano), aunque en ese momento muchos de ellos no estaban capacitados para llevar adelante esta tarea (Clichevsky, 1978). Sin embargo, la evolución de las localizaciones de la política habitacional tendió a mantener y reforzar las desigualdades socio territoriales urbanas heredadas de periodos anteriores (Mattos, 2015: 296).A modo de síntesis, desarrollamos una tabla identificando las principales características asumidas por la política, de la política habitacional nacional, provincial y el rol que asumieron los municipios, en tres grandes periodos. Resulta interesante enmarcar la política habitacional en definiciones políticas y del contexto asumidas por el Estado.

Tabla 1: Características de la política que asumió el Estado en grandes periodos, con énfasis en la Provincia de Buenos Aires.

Periodo	Denominación del Estado/ Características asumidas por la política	Características de la política habitacional nacional	Característica de la política habitacional Provincia de BA y el rol de los municipios
1945-1955	**Estado de bienestar** Inversión estatal. Acumulación fordista. Los trabajadores son los destinatarios de la política. La política social como inversión. Relación de subordinación entre el gobierno nacional y los provinciales. Plantea políticas distributivas y redistributivas	Fuerte intervención e inversión del estado. El BHN asume un rol protagónico. Política centralizada desde el estado nacional a las provincias. Planes Quinquenales. Se interviene en la ciudad: vivienda, equipamientos sociales, espacios verdes, espacios productivos y de circular. El derecho a la vivienda, la función social de la propiedad, estatización de servicios públicos. Reforma constitucional de 1949.	Intervención en el mercado de suelo y de alquileres, sanción de ley de propiedad horizontal (acceso a la propiedad para los sectores medios) masividad en la construcción de viviendas públicas (gremios, estado), venta de lotes en cuotas mensuales a trabajadores, acceso a crédito hipotecario, regulación del mercado de materiales. Derechos constitucionales.Subsidio al transporte.Los municipios no asumieron un rol activo.
1955-2002	**políticas neoclásicas / neoliberales** *sucesivos golpes de estado.*Vuelta a la democracia en 1983. Financiamiento con endeudamiento externo/ Crisis de acumulación fordista. Los usuarios son los destinatarios de las políticas La política social como gasto. Relación entre el gobierno nacional y las provincias y entre la provincia y los municipios en forma segmentada Plantea políticas distributivas. Políticas focalizadas. Estado se relega dejando espacio al capital. Ajuste estructural con vistas a mercantilizar / privatizar las empresas de servicios públicos. Adhesión al Consenso de Washington	Derogación de la constitución de 1949. Creación del Fondo FO.NA.VI. (1972, reformulación en 1977) descentralización a las provincias del Sistema de vivienda a partir de 1992. A partir de la relegación/ segregación/ exclusión, la lucha es por el derecho a la ciudad. Programas enlatados, focalizados: PROMEBA	Creación del IPV Buenos Aires. Desregulación del mercado de alquileres, regulación del suelo (limitación en el acceso al suelo urbano DL 8912/77 para los sectores populares. Promoción del acceso a la propiedad de lotes (PFP), o regularización de lotes (Regularización dominial/ Arraigo). Privatización de los servicios públicos. Municipios pasivos, pero reciben la trasferencia de los problemas. Se territorializa la política. La provincia establece la política, el municipio la implementa, y estos deben herramentarse en la gestión urbana. Transferencia a los municipios de responsabilidades sin presupuestos.
2003-2015	**Políticas neo desarrollistas** motorizando el crecimiento económico en base al consumo interno. Acumulación política:	Conjunción de financiamientos: FONAVI y fondos de retenciones a las actividades extractivas con rentas extraordinarias. Fuerte inversión por fuera	Masividad en la construcción de viviendas, convenios directos entre el estado central y los municipios, baja escala para proyectos de PSH motorizados por org. Sociales.

	relación estado central/municipios. Avanzada de los reclamos e institucionalización de PIDESC La política social como inversión. Plantea la política habitacional distributiva y redistributiva, pero principalmente como política económica.	del sistema nacional de viviendas. Se implementan una batería de programas que intenta asumir la diversidad en que se compone el déficit. Escaso margen para el mejoramiento de vivienda y la Producción social del Hábitat. Prevalece la construcción de vivienda llave en mano. Salvando las localizaciones en villas o antiguas tomas, las localizaciones de las viviendas son cuestionadas. El derecho a la ciudad es un reclamo de las organizaciones sociales.	Estatización de los servicios públicos. Municipios activos, en la política urbana, en la implementación de programas propios. Sanción de la Ley Provincial de Acceso Justo al Hábitat14.449/13, buscando el derecho a la ciudad, la gestión democrática de ciudades, el reparto equitativo de cargas y beneficios, con dificultades y tensiones en su implementación, aun con varios artículos centrales sin reglamentar.

Fuente: Elaboración propia

3.- Los programas en círculo. Los momentos de quiebre en la orientación de la política.

Hemos descripto a la política habitacional como círculos que encierran una respuesta homogénea a un problema habitacional que se va complejizando y agravando, hasta que un instrumento de la política (a veces más) se constituye en un corte, con una perspectiva compleja del problema. Desde el Congreso Panamericano hasta la actualidad no se ha desmitificado la necesidad de construcción de una vivienda nueva, que brinde cobijo y sanidad a la familia, como respuesta al problema del habitar. La construcción de viviendas ("llave en mano") es vista como la posibilidad de reactivar la economía, generando trabajo y utilizando gran cantidad de componentes, las ganancias son apropiadas dominantemente por empresas constructoras. Casi inalterablemente se pensó en la construcción de una vivienda nueva, de 40/44 m2 en lote propio, destinada a la "familia tipo[9]", cuyo jefe de hogar debía tener capacidad de devolver el precio final de la vivienda en cuotas.

En este punto nos interesa particularmente recuperar la política[10] pensada por el gobierno de Antonio Cafiero. La sanción el decreto 815/88 promovía una batería de programas para hacer frente a los problemas de hábitat, reconociendo la necesidad de tierra para la localización de las familias y la obligación del estado en la solución respecto de "tenencia y dominio de la tierra urbana", y la emergencia de la organización social. Pone en relieve la necesidad de

9 El "prototipo de vivienda" no ha dado cuenta de los cambios en la constitución de los hogares, en la modalidad de alojo y producción que muchas veces asumen las viviendas, y en los cambios tecnológicos de favorecen un trabajo sin necesidad de desplazamiento.
10Hablamos de política y no de programa.

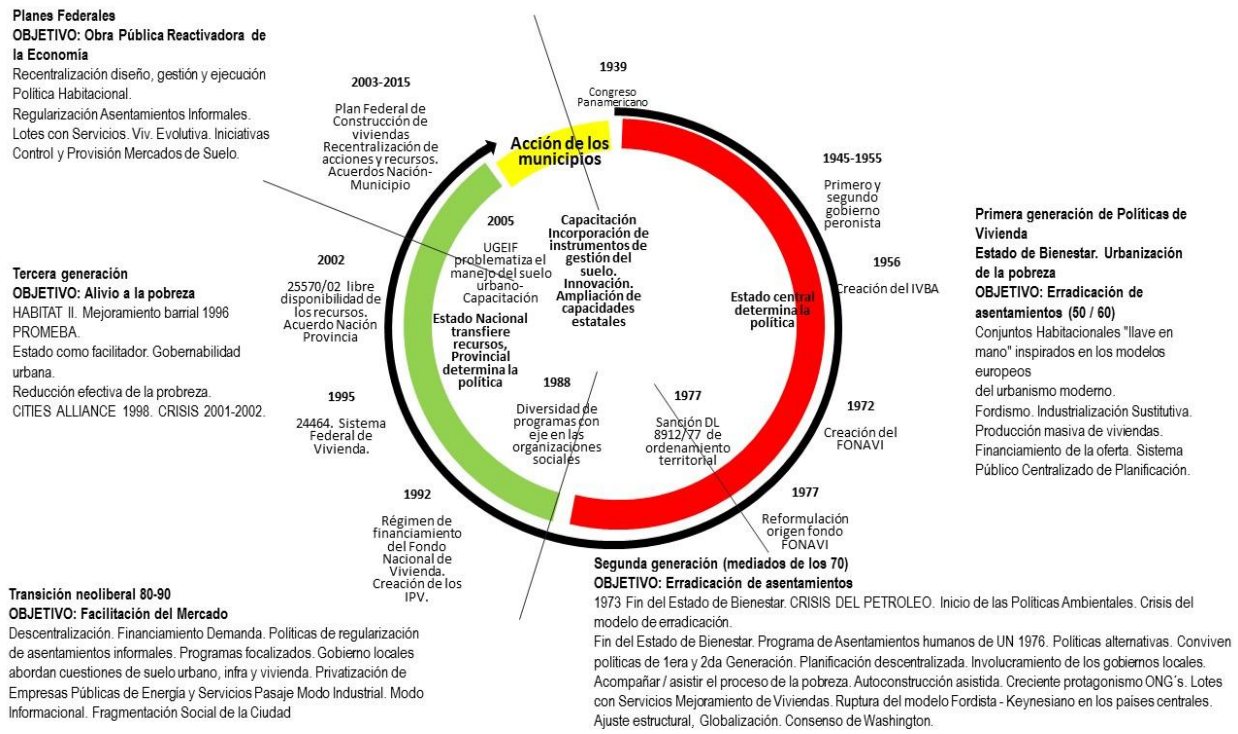
considerar “la función social de la propiedad, superando el uso especulativo del recurso natural para ponerlo al servicio de las necesidades populares”. El decreto hace explícito que el derecho a la vivienda se resuelve mediante el acceso a la propiedad de tierra urbana, reconociendo que el “estado” (nacional, provincial, empresas del estado, o fuerzas armadas) dispone de tierra vacante. La política habitacional se piensa en términos de política urbana. También se implemento un programa de asistencia técnica a los municipios para planificar el territorio, de acuerdo lo dispone el Decreto-Ley de Ordenamiento Territorial 8912/77, pensando en decisiones que atañen a la técnica urbanística, no en problemas urbanos.

Con la implementación de programas descentralizados de tierra y vivienda se buscó movilizar los recursos de acuerdo a las demandas sociales, promover la organización y participación social, llevar adelante un proceso de descentralización hacia los municipios y traslativamente hacia las organizaciones sociales, incentivar la actividad económica local, promover la inserción física y social de los barrios por medio de la batería deprogramas de tierra y vivienda, buscar el recupero de las inversiones para reinvertir en fondos municipales destinados a tierra y vivienda, consolidar la descentralización, promoviendo la creación de direcciones o institutos de tierra y vivienda municipales, intentando que un 35% de los fondos que reciben por coparticipación los municipios sean para inversión en hábitat, apoyar y asesorar a los organismos municipales específicos.Como rescata Relli (2007), estos programas[11] no tuvieron gran impacto en el territorio, pero centró el debate en la problemática

[11]Identificamos los 12 programas propuestos:**Programa 1:** Planificación y Desarrollo Urbano. Integrando diferentes unidades de gestión provincial.**Programa 2 Pro Tierra:** dotando a las familias de una parcela de 200 m2. en tierra fiscal o privada ociosa. Los proyectos y la obra estuvieron a cargo de los municipios. Este programa organizo un Banco de Tierras Provincial para planificar la vivienda social como para recibir cesiones y donaciones, compro tierra privada y acordó canjes con otros organismos de gobierno nacionales y provinciales. Proveyó infraestructura básica en barrios consolidados, en villas y asentamientos. Viabilizo el Plan Arraigo, venta de tierra de propiedad de la Provincia o Nación a los ocupantes.**Programa 3 Completamiento de vivienda. Créditos a la comunidad:** dotaba de materiales de construcción para terminar/ completar/ mejorar la vivienda.**Programa 4 Autoconstrucción asistida:** se trata de financiamiento para la construcción de hasta 40 m2, con asesoramiento municipal, con recupero a 15 años.**Programa 5 Pro-casa Plan Evita Dignifica. Vivienda evolutiva**. los municipios disponían de un cupo renovable de viviendas para construir y se iba renovando a medida que se terminaba la construcción. El organismo ejecutor fue el municipio y participaba cada una de las familias destinatarias.**Programa 6 FO NA VI reformulado**: se propone reformular el programa centralizado pactando una nueva acción con el gobierno nacional. **Programa 7 Círculos cerrados**: se trata de un circuito de financiamiento a cargo del Banco de la Provincia para que las familias cuenten con fondos para mejorar/completar su vivienda.**Programa 8Módulos de regeneración urbana**: se propone intervenir en diferentes sectores de urbanos deprimidos para lograr el saneamiento, mejoramiento habitacional y consolidación urbana.**Programa 9 Reformulación de la Trama Urbana:** impulsa el mejoramiento de la trama urbana, se propone sobre todo actuar en la infraestructura vial.**Programa 10 Grandes Emprendimientos Urbanos.** Busca la revalorización de sectores urbanos consolidados degradados o subutilizados. Programa **11 Emergencia Habitacional:** se propone una rápida respuesta para las familias que transitan emergencia habitacional por inundaciones, desalojos o incendios. Se trata del montaje de una vivienda de rápido montaje.**Programa 12 Regularización dominial de vivienda**: escrituración de los inmuebles adjudicados.

y sentó bases para la discusión de la política urbana en la provincia.Intentamos profundizar con el siguiente esquema la orientación de la política, e identificamos los momentos en los que se produjeron cortes en el paradigma dominante de resolución del problema habitacional, mediante la implementación de programas que problematizaron la relación vivienda-suelo, o el espacio que la vivienda ocupa en la ciudad. Los cortes identificados refieren no solamente a un programa, a la implementación de una política, sino también a momentos en que en el Estado problematizó el manejo del suelo urbano, que, aunque desde una perspectiva fiscal, propuso una mirada crítica respecto de la ocupación del suelo, su manejo y las políticas posibles para conducir el crecimiento urbano.

Imagen 1: síntesis de Sentido, Objetivos y fases de la política, en una evolución cronológica de evolución en la toma de decisiones.



Fuente: elaboración propia.

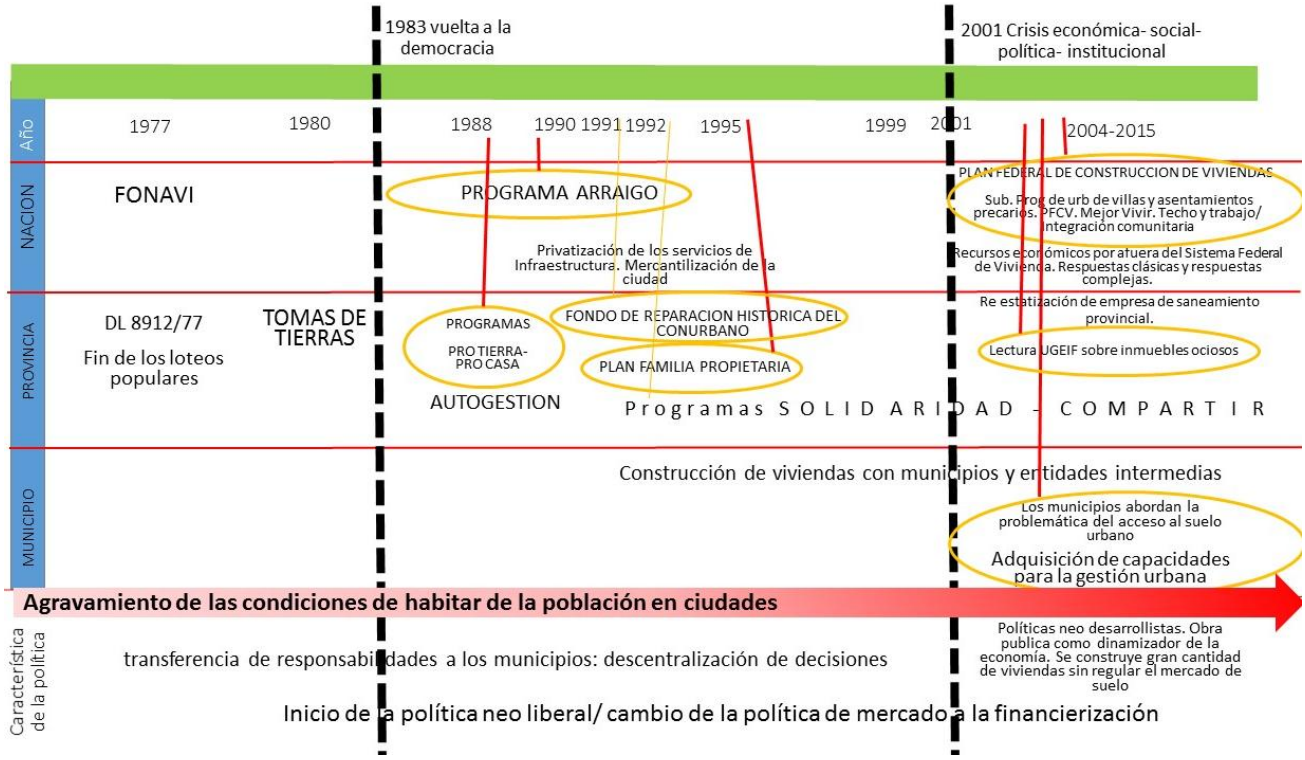
A lo largo del proceso 1977-2015 identificamos algunos momentos de quiebre, donde la política pública problematizó los condicionantes: empleo, ingreso, dificultad de acceso al suelo urbano, distribución de la población hacia el interior de la estructura urbana, entre otros. Es decir que los decisores de la política pública se propusieron intervenir de forma diferente a las respuestas que reiteradamente se venían dando.A lo largo de este periodo la gestión urbana se tensó numerosas veces, y la ciudad se convirtió en escenario de valorización del espacio urbano donde es posible determinar la orientación de la gestión urbana y el contenido del

desarrollo urbano. Clichevsky (1975) afirma que la forma que adopta la expansión depende de la existencia de controles estatales, de las características del terreno, de la subdivisión de la tierra y de los mecanismos del funcionamiento del mercado de suelo según los actores involucrados y su inserción en la estructura social. Es necesario aclarar que la expansión ha sido en las ciudades del interior de la provincia y del cordón externo del área metropolitana la forma en que han crecido las ciudades, no entrando en conflicto con nadie, y permitiendo la ganancia de los tenedores de tierra "en engorde" o por pasar de área rural a área urbana.El alza de precios influye negativamente en los sectores populares de menores recursos a los que solamente les queda la alternativa de alojarse en una pensión, en inquilinato o usurpar tierra para la construcción posterior de sus viviendas.

Aunque podemos reconocer como dominante y homogénea, de carácter viviendista a la política habitacional desarrollada en Argentina, y en la Provincia de Buenos Aires, encontramos momentos, puntos de inflexión. Y estos puntos se identifican cuando la política habitacional asumió consiente que su "producto" construía ciudad, y esa distribución espacial de las viviendas en la estructura urbana también actuaba en la distribución secundaria del ingreso, en términos de política social, redistributiva. Recordamos que Harvey enuncia que la matriz de la desigualdad (1997: 48) es la desigualdad de ingresos.

En el cuadro abajo identificamos temporalmente los momentos en que se desarrollaron programas de generación o acceso al suelo y de construcción de vivienda, o momentos en los que solamente el estado teorizó sobre la necesidad de manejo de suelo urbano para gestionar ciudades más equitativas, como la gestión UGEIF, 2005.

Imagen N°2: Identificación de los momentos en los que se problematizo el suelo como parte de la Política Habitacional



Fuente: elaboración propia

La conjunción de las inversiones (a veces especulaciones) sobre el suelo, por un lado de origen público, con la puesta en marcha del PFCV, por otro, de origen privado utilizando al suelo urbano como resguardo de valor, invirtiendo el excedente económico acrecentó un proceso de estratificación social (Sbatella, 2013:10), en un mercado de suelo sin regular. Implico un colapso de disponibilidad de tierra, que actuó aumentando los precios del suelo, expulsando a mas población de las ciudades o dejando sin acceso a parte de la población; a veces generando un efecto adverso al que la política se había propuesto en un principio.

4.- Nuevas capacidades en la gestión urbana municipal. Aprendizajes de los municipios. El caso de Pehuajó como caso testigo de aprendizaje.

Los gobiernos locales asumieron un rol de profunda transformación en el periodo 1977-2014. Al inicio del periodo los gobiernos locales registraban una total dependencia del gobierno provincial y nacional, y fueron depositarios, por imposición, de mayores responsabilidades (art.70 DL 8912/77) en el manejo del suelo. Como describimos anteriormente las políticas de tierra y de vivienda, fueron diseñadas e implementadas desde el gobierno provincial o nacional. A fines de la década del 80, comenzóun proceso de descentralización, o de transferencia de responsabilidades hacia los gobiernos locales. Algunos autores se refieren a este proceso como de “desconcentración” de actividades, sin transferencia de recursos. Nora

Clichevsky (1978) respecto las atribuciones delegadas en los municipios, señala que estos carecían de recursos humanos, económicos y financieros adecuados para el desenvolvimiento de los estudios y proyectos, y resultaba muy difícil llevarlos adelante. En este mismo sentido se expresaba Pírez (1984:133), de manera más enfática afirmaba que "las municipalidades no tienen capacidad para garantizar un gobierno democrático". En el transcurso del tiempo los municipios fueron desarrollando habilidades políticas y de gestión, constituyéndose en faros, alumbrando un camino de cambio y de fortalecimiento en la gestión municipal, adquiriendo nuevas capacidades.

Abordamos particularmente el estudio de la gestión urbana del Municipio de Pehuajó[12]. En la reconstrucción de la huella de la política habitacional en la ciudad de Pehuajó, verificamos que la irrupción del PFCV puso en crisis la disponibilidad de suelo libre de dominio municipal para la construcción de nuevas viviendas. Hasta ese momento no se había problematizado el manejo del suelo urbano. El crecimiento de la ciudad, solo se había pensado para la elaboración del código de zonificación de la ciudad (DOU, 1988), de manera tecnocrática.

En la imagen N° 3 identificamos al área donde se localizola vivienda social, en la ciudad. El cuadrante norte, lindando con las Lagunas Las Mellizas, en una zona de daño ambiental por la ubicación del basurero municipal.[13]No es posible identificar espacialmente los barrios construidos con créditos hipotecarios del BHN, que financiaron la construcción de vivienda individual en lotes dispersos que constituyo el acceso a la vivienda para gran cantidad de trabajadores asalariados. Se materializaron viviendas en tejido disperso, o completando tejido urbano. La ocupación de la ciudad estuvo condicionada por las inundaciones y la fragilidad del suelo, y no por la no disponibilidad de suelo, por su costo o por estar fuera del área urbana. Podemos identificar que los momentos de masividad en la construcción de viviendas

[12]Pehuajó es una ciudad, cabecera del Partido de Pehuajó, fundada en 1883, al oeste de la Provincia de Buenos Aires, con accesibilidad a través de la ruta nacional N°5, condicionada por su localización, en depresiones que reiteradamente se cargan de agua.

[13] Provincia y Municipio (Etapa 1: 1967/1975, etapa 2 1978/1983) 66 y 20 viv; Barrio Obrero (1948-1971) 59 viv; Barrios Arquitectura (1948-1982) 20 viv, ATEPAM (1961-1976) 50 viv; FONAVI (1977-1996) 318 viv; FOPROVI (1980-1996) 100 viv; Coparticipacion, autogestión constructiva (1985-1992) 70 viv; PROCASA (1987-1992) 30 viv; Rurales (1986-1995) 11 viv; Bonaerense II Solidaridad (1992-1999) 197 viv; Subprograma Trabajar (1997-1999) 19 viv, Equipamiento en Barrio / Guarderia); Pehuajo II/ Sala de Primeros Auxilios; Plan Federal Nacion-Municipio (2005-2009) 116 + 109 viv; Plan Federal Reconvertido/ Techo digno (actualmente paralizado (2011-2016) 215 viv.

coinciden con la necesidad de realojo de población en las grandes inundaciones, que se construyeron, con operatoria FONAVI, barrios I y II y la construcción de viviendas por el Programa Solidaridad municipal en tierra publica o con entidades intermedias en tierras privadas. Las viviendas que se construyeron a través de gremios (Comercio) están localizadas fuera de esta área, sobre el acceso Güemes.

Al momento de dinamizarse la economía (2003), de disponer recursos para invertir en vivienda y generar un programa de crédito accesible (PROCREAR a partir de 2012), el suelo urbano resulto un bien escaso y centró la necesidad de pensar la ciudad en su conjunto.Lageneración de suelo urbano por la política pública en la Ciudad de Pehuajó, fue a través de la implementación del programa Familia Propietaria (listado PFP PBA,1998), cuando se crearon 296 parcela urbanas que permanecieron ociosas durante mucho tiempo y que fueron utilizadas en parte para la construcción de viviendas por el Plan Federal Nación Municipio, emplazando los barrios Julio Rodríguez y Don Alberto.

Imagen N°3: localización de distintas áreas residenciales

Fuente: elaboración propia con base a Google Earth (2015)

La construcción de 300 viviendas en poco tiempo[14], y la demanda de más viviendas con la posibilidad de financiamiento por el PFCV obligo al municipio a pensar en políticas urbanas

[14]Plan Federal: 300 viviendas. Barrio Chávez 109 viviendas, Barrio Maradona, 106; Barrio Madres y Abuelas de Plaza de Mayo 85 viviendas.

para la generación de suelo. Apropiándose de la experiencia innovadora llevada adelante por el Municipio de Trenque Lauquen[15]. Expropiación de la Quinta Los Rodríguez, para la expansión urbana, Convenios Urbanísticos con poseedores de suelo, que, a cambio de dotación de indicadores, infraestructura adecuada y obras de saneamiento ambiental, habilitaron varias hectáreas para el uso urbano, integrando la ciudad. Además, la construcción de 56 viviendas a través del programa Círculo Cerrado con recursos municipales, en suelo de dominio municipal con infraestructura adecuada, destinada a población asalariada de sectores medios-bajos, en dos localizaciones (Círculo Cerrado 1 y Círculo Cerrado 2). De esta forma se integra el barrio de viviendas extraurbanas, que actualmente es de vivienda permanente, al funcionamiento de la ciudad. Como emergente del urbanismo segregador, se localiza el Barrio de perímetro cerrado Trapalanda, que con la construcción del nuevo acceso Néstor Kirchner, tiene buena accesibilidad a la ciudad.

5.- Conclusión

Durante el primero y segundo gobierno peronistas setomaron decisiones sobre la construcción del hábitat comprendiéndolo en su complejidad, y se delinearon políticas paraintervenir en los cinco componentes: mercado de trabajo, mercado de materiales, mercado de crédito, mercado de suelo, reforma al sistema de propiedad.Posteriormente a esta etapa, caracterizamos de intervenciones puntuales a las que han abordado la conjunción de suelo urbano y la vivienda, pero sin impacto, como el caso del decreto 815/88. Comprendemos a estas acciones individuales producto de la permeabilidad del estado, o manifestaciones de un estado no homogéneo que brinda respuestas puntuales.

En el último periodo, 2003-2015, identificamos que la fuerte decisión de construir viviendas, con perspectiva de la económica clásica, buscando intervenir el mercado de trabajo, favoreciendo a la industria de la construcción, que sin regular mercado de suelo y de materiales, agravaron el acceso al suelo y a la vivienda elevando los precios. Rodríguez el al (2016) califica de “no responsiva” a la respuesta que asume la política habitacional, cuando de forma automática enuncia a la política dando respuesta al déficit cuantitativo, promoviendo a partir de una concepción viviendista la construcción de un producto final llave en mano, sin atender a la diversidad de respuestas que demanda una lectura desagregada del déficit

[15] Negociación con el dueño de tierra en área complementaria, y a cambio de zonificación adecuada para el uso urbano y dotación de infraestructura, el municipio se quedó con suelo disponible para la política urbana

habitacional, a esta actitud no responsiva podemos incorporar la ausencia de mirada urbana o la desconsideración sobre la ciudad que construye y el impacto en el mercado de suelo, por ende en el acceso al suelo de toda la población. La determinación de la política más que un circulo, va describiendo una espiral ascendente en la que se agravan las condiciones de habitar de la población y en la que las políticas públicas inciden en menor impacto, o agravan las condiciones sobre las que se pretendía operar.

Hemos transcurrido décadas de reformulaciones evolucionando del Derecho a la Vivienda al derecho a la Ciudad[16], discusiones planteadas entre 1945-2015. Sin embargo responder ¿Dónde se construyen las viviendas? es la variable más compleja ya que necesariamente habla de un hecho espacial[17] ¿Donde? necesariamente involucra propiedad, normativa urbana, cuestiones ambientales, asignación de recursos de acuerdo a la localización en la estructura urbana, en definitiva, el lugar en la ciudad que le garantice a sus habitantes la producción y la reproducción de la vida[18].

Cuando analizamos la política habitacional nacional encontramos respuestas tempranas aunque en términos masivos identificamos que fue durante el peronismo cuando se establece como un "derecho" (derecho a la vivienda en la Constitución Nacional del año 1949), y el Estado asumió la responsabilidad de garantizarlo. Los lineamientos de la política buscaban que los proletarios que accedían al lote propio en cuotas mensuales se convirtieran en propietarios, construyeran sus viviendas con créditos a través del Banco Hipotecario Nacional (BHN). Vivienda individual en lote propio también fue la respuesta de la política pública local a las preocupaciones higienistas de los grupos católicos, cristalizando una ciudad extendida, configurando la metrópoli, apoyado en el transporte altamente subsidiado, ideas originadas en la experiencia del urbanismo anglosajón de la ciudad jardín. La política habitacional ha sido una política económica, buscando la generación de empleo y la

16 Esta discusión ya ha sido superada. En la década de los 80, el sesgo fue viviendista, y reflejo de esto es la naturaleza de las operatorias FONAVI, se buscaba la masividad, para bajar indicadores de déficit habitacional. Posteriormente de la mano de la crisis económica, el estado fue mermando su intensidadde inversión, y la política se orientó a "facilitar" al mercado (respondiendo a los lineamientos del Consenso de Washington), en la década de los 90.
17 Se tensiona fuertemente la relación sociedad y espacio.

[18] Tomamos a la vivienda a partir del concepto que plantea Yujnovsky (1984) que "la vivienda es una configuración de servicios –los servicios habitacionales – que deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales. Estas necesidades varían con cada grupo social y se definen en el devenir histórico. La producción de servicios habitacionales, así como la política de vivienda tienen lugar en una sociedad determinada, con cierta organización social y relaciones de poder. Por lo tanto las condiciones de vivienda y la política habitacional solo pueden analizarse teniendo en cuenta las diversas estructuras y relaciones de la sociedad y del Estado".

reproducción del capital de las empresas constructoras; economía clásicade carácter distributivo, con poca conciencia de política urbana. Las persistentes y cotidianas tomas de tierras visibilizan el problema de la falta de acceso al suelo urbano, al hábitat adecuado. El mercado garantiza la maximización de la renta a través de la extensión y de la densificación. El estado financia la construcción de viviendas. Es hora de pensar en la ciudad.

Si bien Pírez (1990: 240) afirmaba que los municipios tienen atribuciones frustradas en tanto no tienen recursos necesarios para llevar adelante el gobierno de la ciudad, falta de personal capacitado e inexistencia de un aparato administrativo adecuado, podemos afirmar que esas reflexiones oportunas han variado en tanto ha transcurrido tiempo de aprendizaje de gestión y de construcción política y territorial, adquiriendo capacidades nuevas, posicionándose como decisores de la política urbana, identificando al manejo del suelo determinante para conducir el crecimiento equitativo de la ciudad.

Bibliografía:

Aguilar Villanueva, Luis F. La hechura de las políticas. Miguel Angel Porrúa. Grupo Editor, México. 1992

Ballent, Anahí. Las huellas de la política: vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955. 1ª edición. Bernal. UNQUI. 1995

Clichevsky, Nora "El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires. Su funcionamiento e incidencia sobre los sectores populares (1943-1973)", Centro de Estudios Urbanos y Regionales- CEUR, Instituto Torcuato Di Tella- ITDT, Buenos Aires, 1975.

Clichevsky, Nora.Ley de usos del suelo y mercado de tierras. Pag. 66/71 en Espacios Cepa. Centro de Estudios de Proyectación del Ambiente. 1978.

Chudnovsky, Mariana en Planificación Estratégica, nuevos desafíos y enfoques en el ámbito publico. Jorge Walter y Diego Pando compiladores. SAAP. CERALE. Pag. 309-365. Primera edición. 2014.

Danani, C. Algunas precisiones sobre la política social como campo de estudio y la noción de población objeto. En HINZE, S. (coordinadora) Políticas sociales contribución al debate teórico metodológico. CEA/UBA. Buenos Aires (p.21-38).1996

de MATTOS, Carlos A. Revolución urbana, Estado, Mercado y Capital en América Latina. Colección Estudios Urbanos. RIL Editores. E-book. Chile. 2015.

Espig- Andersen, G. Los tres mundos del Estado de Bienestar. EdicionsAlfons el Magnánim, IVEI, Trad. Begoña Arregui Luco, Valencia, 1993.

Fernández Wagner, Raúl. Elementos para una revisión crítica de las políticas habitacionales de América Latina. 2007

Gorelik, Adrián. La producción de la “ciudad latinoamericana” en Revista de estudios latinoamericanos, Año 1, Nº 1, Buenos Aires, UNSAM, diciembre de 2009, pp. 161-184.

Harvey, David Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI Editores. España. 1977.

Oszlak, Oscar. (compilador) Estado y sociedad: las nuevas reglas del juego. Volumen I. CEA/UBA. Colección CEA Nº26. Buenos Aires, (p.17-32).2000

Pírez, Pedro. El gobierno metropolitano como gobernabilidad: entre la autorregulación y la orientación política. Economía, Sociedad y Territorio Nº 45. México. 2014

Pírez,P.Buenos Aires Metropolitana. Política y gestión de la ciudad. CEAL, Buenos Aires.1984.

Pírez, Pedro Gobierno local (Cap.IV), en Construcción y administración de la ciudad latinoamericana, compiladora Nora Clichevsky en Colección estudios políticos y sociales, 1 edicion. IIED-AL, GEL1990

Relli, Mariana (2007) Producción de hábitat popular. Estado y actores comunitarios en el Barrio Islas Malvinas de La Plata, provincia de Buenos Aires, 1990. CEUR CONICET. Tesis de Maestría 2007.

Rodríguez, Marcela et. al (2016). Desempeño de las politicas habitacionales nacionales y en la provincia de Córdoba. Datos de baja capacidad responsiva del Estado”. III Foro Latinoamericano “Igualdad y desigualdad en América Latina: generando debates en Trabajo Social en relación con otras ciencias del campo social”. FTS. UNLP. www.fts.unlp.edu.ar

Rodulfo, Miriam. Políticas Habitacionales en Argentina, estrategias y desafíos. 2003. Mimeo

Sbatella, José et.al. (2013) El excedente Económico y sus usos en la Argentina (2003-2011). Revista Realidad EconómicaN°276.

Thoening, J. (1997): “Política pública y acción pública”. Rev. Gestión y política pública Vol. VI, N° 1. México.

Torres, Horacio (1991) Mapa social de Buenos Aires 1940-1990. Serie Difusión N°3. Secretaria de Investigación FADU.

Yujnovsky, Oscar. Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino (1955-1981). Grupo Editor Latinoamericano. CEUR. 1984

Documentos institucionales

IVBA. MEMORIA 1956-1999. INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. DOCUMENTO DE GESTION.
IVBA. 50 años de gestión. 1956-2006. Mimeo
Listado PFP. Documento de trabajo. 1998.
Síntesis Bonaerense (1991) Provincia de Buenos Aires Ayer, Hoy y Mañana. Subsecretaria de prensa y difusión de la Provincia de Buenos AiresPublicidad de Campaña. Poder Hacer. Municipio Pehuajó. 8 años de gestión. Intendente Pablo Zurro. Octubre 2015.
Revista Consejo Nacional de la Vivienda n° 49. Año 16. Agosto de 2016.

Programa de Gestión de Suelo Urbano. UGEIF. Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. 2004.
DOU, Diagnostico Urbano para la elaboración de plan de Ordenamiento. 1988.

Leyes y decretos

Constitución Nacional 1949
Constitución de la Provincia de Buenos Aires 1994
DL 469/1956
Decreto Ley 8912/77
Programa Arraigo Decreto 1001/90
Ley Pierri 24374/94
Decreto 807/95
Decreto 815/88