

# Tierras para el hábitat social\*

ARQ. GUILLERMO MARZIONI, FADU/UNL  
Comisión Nacional de Tierras

\* El artículo, es producto de recuperación de conceptos en materiales y bibliografía sobre el tema, y de la exploración sobre la información administrativa de la *Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social*.  
1 El texto del presente capítulo está basado en el trabajo final de la materia *Construcción y gestión de la ciudad*. Módulo: Abordajes teóricos y funcionamientos del mercado, a cargo de Nora Clichevsky. *Maestría de hábitat y vivienda*. Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. Presentado en 1998.

## Parte 1

### Los actores del mercado de tierra que definen las formas de expansión y ocupación de las ciudades.<sup>1</sup>

#### 1. Mercado de tierra

Podríamos definir el mercado como un ámbito de intercambio económico, de compradores que demandan un producto y vendedores que lo ofertan.

Sabemos que la tierra es el planeta o pedazo de planeta que habitamos; terreno, lote, parcela o porción de suelo; el lugar de todos y para todos; sin embargo es también un producto o bien de cambio comercializable, rentable y factible de ser colocado en el juego de la compra y venta. Así lo demostraron los economistas ingleses que comenzaron a tratar sobre la rentabilidad de la tierra y su andamiaje de interrelaciones:

«La teoría de la renta de la tierra nació en Inglaterra. Marx y Engels vieron en ella una importantísima aportación de los economistas ingleses “clásicos” a la ciencia...»

«Marx reconsideró y desarrolló la teoría de la renta de la tierra elaborada por James Anderson, Adam Smith y sobre todo Ricardo. La modificó profundamente, criticando la famosa ley de productividad decreciente de la tierra...» (la cual expresa que a mayor escala de producción menor productividad, así se justifica la acumulación).

«Marx demostró que la noción de rentas diferenciales, introducida por Ricardo, debía a su vez diferenciarse, en el sentido de que existen varias rentas diferenciales» (Lefebvre, 1973:79); las provenientes de las diferencias naturales, propias de su enclave (en la ciudad cada lugar es irremplazable por su contexto, por la impronta de hitos arquitectónicos de referencia que identifican a un lugar en particular) y las provenientes de la productividad de los capitales invertidos en ella (las mejoras y construcciones que se hagan sobre el terreno).

«Marx encontró que las rentas diferenciales se añaden a la renta absoluta obtenida por el propietario de la tierra...» (Lefebvre, 1973:79).

Estos estudios realizados por Marx sobre la tierra rural, son aplicables a la tierra urbana. Cristian Topalov, en la década del 70, habla de los logros de una teoría general

de la renta del suelo en el concepto de *producción y capital* expresado por Marx se introduce en las rentas absoluta, diferencial y de monopolio, señalados clásicamente en esta tradición teórica.

La renta de la tierra «tiene un aumento permanente y natural de la demanda y como contrapartida una rigidez en la oferta que es estructural porque deviene de la escasez física de terrenos con equipamiento, la reglamentación limitativa de la construcción, la retención especulativa». El suelo tiene un precio que no viene dado por el valor de la producción, o sea, por un trabajo generado sobre el mismo.

El suelo tiene «un carácter imperfectamente competitivo del mercado» la ley de las ofertas y las demandas no se cumplen, porque la elasticidad a la suba de la variable del precio, no es tan elástica a la baja, porque «la mayor oferta no implica necesariamente una baja de precios». (Topalov, 1984).

«El alza de los precios del suelo, es la base de los grandes problemas económicos y sociales de la urbanización, es el resultado de la ley en un mercado que presenta características que la desvirtúan». (Topalov, 1984).

El ámbito de intercambio de la compra y la venta de la tierra urbana es la ciudad; sobre ella se establecen relaciones y transacciones que determinan a la ciudad como mercado de tierras.

#### 2. Ciudad como mercado de tierras

A diferencia de otros mercados, el de la tierra, deja sus huellas plasmadas en el espacio urbano e incluso delinea la impronta de las ciudades. El acontecer de las transacciones económicas y las astucias especulativas, como es la tierra la cual queda librada al juego de la compra y la venta, repercute directamente sobre el hecho urbano, porque son los mercaderes quienes establecen los modos de actuación en el mercado.

Los mercaderes de la tierra no tienen reparo en pasar por alto leyes, códigos, reglamentos de edificación o planificaciones en pos de la obtención de mayores réditos económicos. Entonces, por ejemplo, producen nuevas áreas de loteos, alejadas de los servicios o zonas urbani-

zadas; sobrepasan la capacidad portadora de un terreno en metros cuadrados de edificación; superan en altura los límites de un sector de la ciudad. Es claro que estas acciones se ejecutan a sabiendas de quienes deben controlarlas: los entes gubernamentales encargados de la planificación y regularización. Es común que estos establezcan excepciones a las normativas y que sus responsables desde una aparente actitud *laissez faire*, se beneficien personalmente.

Así es como «crecen los loteos aun en zonas anegadizas y generalmente sin la menor dotación de infraestructura y a la vista del Estado, que ha permanecido indiferente frente a la expropiación que se hace de los sectores carenciados» (Berretta, 1987:145); siendo estos justamente los que menos posibilidades tienen de acceder a tierras aptas y urbanizadas.

«Al parecer es el precio lo que define la accesibilidad de los habitantes de la ciudad a la tierra, limitando el área legal o ilegal de la ciudad». (Berretta 1987:145).

La legalidad y la comercialización son intrínsecas al problema de la tierra.

«La división técnica del espacio proviene de la prolongación de una división social que hace del urbanismo también un gran ordenador social». Hoy esto se ha convertido en una obsesión de los urbanistas, a quienes tanto se reprochó su irrealismo. Ellos se encuentran obsesionados por un economicismo que los lleva a descomponer la sociedad en 5 o 6 clases de ingresos monetarios para hacer un correlato en clases de viviendas: «...una caricatura del mercadeo». (Pérez Perdomo, 1987).

También ocurre que en la zona de borde o periférica, «se venden algunos lotes y los demás se valorizan en manos de la especulación creciente y voraz» (Kowarick, 1997:90). Se producen de esta forma, áreas vacantes intersticiales más cercanas a los centros, que luego se pueden vender a mejor precio. «El nuevo loteamiento nunca es hecho en continuidad inmediata con el anterior, ya provisto de servicios públicos. Al contrario, entre el nuevo loteo y el último ya equipado se deja un área de tierra vacía, sin lotear». (Kowarick, 1997:90). Luego de largas gestiones de los primeros pobladores para que el transporte

y los servicios se extiendan hasta estas zonas alejadas, dejan servida el área vacante que se ha valorizado.

Se define de este modo la expansión desordenada de nuestras ciudades latinoamericanas, bajo las pautas de un mercado de tierras que abarcan grandes extensiones del territorio y tienen muchas dificultades en las redes de servicio e infraestructura.

En gran parte el desorden dado sobre la configuración de la ciudad responde a los mecanismos con los que se desenvuelve el mercado inmobiliario (o de la tierra). Este mercado se somete sólo a pocas regulaciones a menudo pasadas por alto, en la incesante puja de poder de los agentes intervinientes.

«...para los loteadores, la tierra es un bien de cambio como cualquier otro, con las fluctuaciones propias de una situación inflacionaria por ende sujeto a las más variadas operaciones contractuales. Cualquier disposición que limite, ordene o fiscalice el uso de la tierra, será objetado, pues atenta contra el derecho de propiedad de los propietarios [...] Leyes promulgadas con las mejores de las intenciones son a menudo derrotadas por la inercia burocrática, la oposición política y el sabotaje, o por el soborno y la indebida influencia de los pocos que poseen tierras. Por ello se afirma que el mercado de tierra urbana es inseparable de la explotación y las especulación dado que las tentativas de controlar ambas raramente han tenido éxitos». (Bregaglio, 1988:6).

Las palabras de Horacio Berretta, trabajador y estudioso del campo popular, refuerzan la idea de que el suelo queda a merced de inversores y otros mercaderes que comercian y lucran en propio beneficio en el mercado de tierras.

«Las reglamentaciones edilicias del uso del suelo no llegan al fondo del problema, por lo tanto, la preservación del suelo y de los asentamientos humanos, la renovación urbana, etc. carecen de globalidad, fuerza y operatividad». (Berretta, 1987:145).

Así ocurre que se lotean áreas de parque forestado para viviendas particulares o se desalojan grupos de familias que ocuparon un terreno, lo mejoraron y construyeron en él sus viviendas con grandes esfuerzos; o se derrumban

edificios de interés histórico para ganar más renta sobre la misma parcela de tierra.

El primer interrogante que surge frente a este problema es: ¿en manos de quiénes están estas acciones?

Es necesario identificar a los actores protagónicos en estos procesos de consolidación (o destrucción) y expansión de la ciudad.

### **3. Los actores que intervienen en el escenario de la ciudad como mercado de tierras**

Los *agentes privados*. El *propietario rural*, que posee una parcela vecina al área urbanizada; la *empresa urbanizadora*, que traza calles y lotes a veces con criterios autodefinidos; la *empresa comercializadora*, que instala el puesto de venta en el mercado de la ciudad; o ambas asociadas que establecen un par con gran agilidad para el manejo de la venta de tierras; el *promotor industrial*, el *comerciante*, el *agente financiero*, el *comprador especulador* (Clichevsky), son agentes privados con un rol preponderante, cuando a mercado de tierras se hace referencia.

El papel jugado por el sector financiero en la última década y la modificación de la demanda por los cambios en la estructura de empleo e ingresos han sido factores importantes en el mercado de tierras. «...es posible hacer una lectura de las condiciones en la calidad de vida a través de análisis de expansión urbana, con sus servicios, infraestructura, espacios, relaciones sociales y niveles de consumo, aspectos directamente ligados a procesos de acumulación de capital. La distribución espacial de población no cuadra que desde el crecimiento caótico refleje la condición social de los habitantes de la ciudad, espoleando el nivel de espacio de segregación imperante en el ámbito de relaciones económicas». (Kowarick, 1997:87).

#### **El Estado**

El Estado actúa en el mercado de tierras en los diferentes niveles (nacional, provincial, regional o municipal), como oferente, demandante o regulador.

El Estado oferta sus tierras en distintas operaciones o programas: los relacionados con los procesos de loteos

para vivienda o con los de privatización de servicios; por cambios de roles frente a actividades; en campañas *colonizadoras* sobre áreas poco explotadas y otras.

El Estado es demandante en casos de expropiaciones para la extensión de infraestructura o servicios, y regulador sobre las acciones que los particulares y el mismo Estado, realizan sobre el territorio.

En el país, el Estado actúa controlando el territorio urbano y rural en las zonas pampeanas y algunas otras zonas de tratamiento especial, grandes extensiones cordilleras y de montes, sabanas, esteros son áreas que quedan libres. En estas áreas surgirán en el nuevo milenio el despliegue de mega inversiones basadas en la extranjerización.

Más adelante, se continuará desarrollando el planteo sobre el rol del Estado como interventor frente al mercado.

El *comprador* que simplemente demanda frente a la necesidad de resolver su problema individual, generalmente no es consciente de su rol de actor en el escenario urbano del mercado de tierras, pero es a él a quién se orientan las publicitadas ofertas.

De acuerdo a su capacidad adquisitiva podrá decidir qué oferta escoge según las posibilidades del mercado. Cuando este comprador pertenece al sector popular, tendrá un horizonte menor en donde buscar las ofertas a su alcance.

Ocurre entonces que muchas veces el acceso a la tierra define «la segregación social en el espacio urbano». (Clichevsky, 1997). Tenemos así que los sectores de menores ingresos económicos son los más desfavorecidos al momento de optar. Deberán elegir entre posibilidades siempre malas, recurriendo también al mercado no formal de tierras o padeciendo permanente inestabilidad por no poder cumplimentar con los contratos establecidos por ley como es la escrituración que otorga seguridad al comprador sobre el dominio.

Así se han expresado pobladores cordobeses, respecto de estas problemáticas: «En la coordinadora de loteos indexados y Barrios Carenciados nos juntamos todos los que hemos sido engañados por loteadoras e inmobiliarias, a través de distintos tipos de contratos que hacen

ilusorio el acceso a un pedazo de tierra, después de pagar durante años cuotas elevadísimas que se hicieron inalcanzables». (Roldan, 1997).

### El pueblo

El pueblo no siempre consolidado como actor en el ámbito de las interrelaciones de la ciudad, también define áreas de crecimiento urbano. En ocasiones frente a la penuria habitacional, al lograr apoderarse de tierras, son considerados intrusos, cuando en realidad están obteniendo por cuenta propia y mucho esfuerzo lo que como ciudadanos les corresponde recibir del Estado por derechos constitucionales de nuestro país y por derechos internacionales. (Canoa, 1997), ver Anexo.

Al abordar las problemáticas de tierras con sectores populares del pueblo, se debería bregar por un derecho en defensa de los más desprotegidos social y económicamente y que incentivar a la regularización o legalización como un elemento para vigilancia o ampliación de la cartera tributaria del Estado. No se trata de regularizar dominialmente para el orden o la recaudación impositiva, sino de dar respuesta a quien la necesita. Los sectores populares tienen derechos sobre la *tenencia segura de la tierra*.

Por estos motivos es muy importante que el sector popular tenga en claro a quién y qué reclamar; saber cuándo tiene verdaderamente solucionado su problema de tierras. Es importante que el poblador sepa cuándo tiene definitivamente un lote: «Desde el punto de vista de la producción un lote o parcela legal es aquella que cumple con todos los requisitos ambientales (de superficie, de localización, de obras de infraestructura, según la legislación vigente) y jurídicos (impuestos, pagos, títulos de propiedad registrados en las oficinas públicas correspondientes)». (Clichevsky, 1997).

«Los sectores populares se enfrentan actualmente a un esquema legal complejo al que no pueden casi acercarse, no sólo por el problema monetario sino también por su costo temporal y de dignidad personal». (Pérez Perdomo, 1987).

La inseguridad y la falta de respaldo legal sobre el dominio de las tierras habitadas, permite que bajo el amparo

de algunas leyes se realicen prácticas incorrectas sobre nuestros ciudadanos.

La lucha por la tierra no es simple, sobre esto están concientizados los pobladores, así se expresaba un dirigente de la Comisión Campesina del lote 4, zona de Quimilí:

«...hicimos el plano, pagamos las contribuciones, pero todo fue falso. El plano no fue aprobado en Catastro. En los últimos cuatro años empezamos a sufrir atropellos de una nueva firma que dice ser la dueña de las tierras. Pero también sufrimos el atropello de la policía. Hemos ido presos reiteradas veces. Presos hasta Santiago, esposados y acollarados y así nos tiraban en el piso como a cualquier animal». (Aranda, 1996).

Ocurre a menudo que algunos pobladores, o grupos de pobladores que integran una manzana; un loteo; o un barrio, comiencen a pagar impuestos o tasas de servicios o el mismo lote sin tener solucionada o clarificada la situación sobre la tierra. Estos entienden que así podrán asegurarse la posesión del dominio legal o sentar un precedente en ese sentido y de este modo contar con un aval que otorgue seguridad sobre la tenencia de la tierra. De alguna manera también, con estas formas de actuar, los pobladores persiguen el objetivo de sentirse incorporados al sistema.

Porque el sector popular sabe y tiene en su memoria colectiva, que estuvo siempre sujeto a las políticas y programas de desalojo. «...durante los años del último régimen militar en la Argentina, se puso en práctica un conjunto de políticas urbanas con efectos drásticos sobre las condiciones de vida de los sectores populares... algunos pobladores fueron compelidos a retornar a sus países o provincias de origen». (Cuenya, 1984). Lamentablemente los últimos períodos democráticos registran muchos de estos episodios.

«Una solución (para los planes de erradicación de Villas de Emergencia) discutida e implementada fue la de eliminar los asentamientos ilegales y trasladar a sus habitantes a zonas de menos visibles y más distantes. Ni el hostigamiento, ni los desalojos, ni la negligencia, ni obviamente, llevarlos en camiones al campo, constituyen una solución». (Hardoy, 1987:60).

<sup>2</sup> El texto esta basado en la ponencia del autor para el taller: *Planeamiento espacial y uso de tierras públicas en vista de una mejor garantía del derecho de propiedad como derecho humano*, Lima, 23-24 de junio de 2008.

Los programas de erradicación de pobladores son una herramienta vinculada casi siempre al recupero de tierras de alto valor de comercialización y constituyen una metodología desechable y repudiable. Instaurados por las dictaduras militares, sin embargo fueron retomadas en los últimos periodos de gobiernos democráticos.

#### **El estado y el sector popular**

El Estado también actúa como especulador frente a la demanda ejercida por sectores populares de escasos ingresos económicos. Se torna o utiliza la renta de la tierra en este caso, en herramienta de poder político orientada hacia quienes se les debe dar respuesta a sus derechos como ciudadanos.

Si bien existen programas, realizados en los últimos periodos democráticos destinados a resolver la situación de estos sectores que expresan claramente el problema que padecen y muestran una firme decisión de arraigar a la población en su lugar, al momento de accionar estas políticas las expresadas intenciones se desvanecen.

«El estado no puede abandonar su rol estratégico de planear en forma ordenada el actual crecimiento de la ciudad, que sigue desarrollándose desordenada y conflictivamente [...] Para ello deberá convocar a los diferentes actores del Tema de la Tierra Urbanizada, (planificadores, Arquitectos, Inversores privados, Organismos No Gubernamentales dedicados al tema, los propios beneficiarios a través de sus Organizaciones Populares) [...] La implementación en todos los distritos de una política de venta de tierras Fiscales ocupadas con participación de las Organizaciones barriales, a través de sanción de ordenanzas, creación de bancos de tierras, procesos de regularización, completamiento de los procesos de regularización». (Madre Tierra, 1995).

«...las necesidades de los más pobres, junto a la voracidad de los propietarios de la tierra constituyen los pilares sobre los que se apoya la construcción y planificación de la ciudad [...] La tierra su uso y abuso, control y propiedad, continúa acrecentado la riqueza de los que controlan tierras, mientras que la carencia de esta se encarga de mantener pobres a otros...» (Bregaglio, 1988:5).

#### **Conclusión**

La seguridad sobre la tenencia de la tierra es la base para la consolidación del mejoramiento del hábitat y la calidad de vida de los sectores populares, éstos no deberían seguir soportando la falta de planificación de las políticas de tierras.

La imagen e identidad de las ciudades o barrios no tendría que quedar librada a la especulación inmobiliaria de la tierra. Las ciudades no tendrían que continuar expandiéndose indeterminadamente, con loteos desperdigados de acuerdo con lo que marcan los parcelarios privados y las conveniencias de sus propietarios.

El estado no debería abandonar el rol de regulador y los ciudadanos deberían continuar insistiendo en esto porque es el único modo de poder establecer restricciones sobre la actuación de los actores que tienen mayor poder. Es claro que el mercado de tierras, es un punto atractivo para los mercaderes, (sobre el cual invierten grandes sumas de dinero, comercian, especulan, regulan o no regulan según su conveniencia) y el resto de los ciudadanos deben tener presente que el cómo, el dónde y el para qué se invierte, repercuten directamente sobre sus vidas, sobre la ciudad. Por esto es fundamental planificar las acciones a realizar sobre nuestras ciudades, con herramientas que permitan el *consenso de todos los actores intervinientes* en la misma.

*Se necesita continuar estableciendo las pautas de actuación sobre la ciudad como mecanismo de protección de los más débiles y orientar hacia el bien común las acciones de los mercaderes.*

#### **Parte 2**

##### **El estado en la regulación del mercado y otras intervenciones**

##### **La función social de la tierra<sup>2</sup>**

«Antes de que se hubieran inventado los signos representativos de la riqueza, apenas podía ésta consistir en otra cosa más que en tierras y bestias, únicos bienes reales que los hombres pueden poseer. Ahora bien cuando las heredades se fueron incrementando, los supernumerarios a quienes la debilidad o la indolencia había impe-

dido adquirirla a su vez, vueltos pobres sin haber perdido nada porque al cambiar todo en torno a ellos sólo ellos no habían cambiado, fueron obligados a recibir o arrebatar su subsistencia de la mano de los ricos, y de ahí comenzaron a nacer, según los diversos caracteres de unos y de otros, la dominación y la servidumbre o la violencia y las rapiñas. (Rousseau, p. 291).

El filósofo expresa que existe una disputa entre los que tienen la propiedad y los *supernumerarios*, los pobres cada vez más numerosos.

La intervención del Estado surge de la necesidad por dirimir el conflicto y redistribuir las riquezas permitiendo al pueblo el acceso a los derechos. En cumplimiento de los hoy instituidos derechos internacionales vinculados a la tierra; vivienda; hábitat; trabajo, y aún en debate el derecho a la ciudad, el Estado implementa acciones, leyes y políticas públicas que regulan el uso de la tierra y establecen límites sobre la propiedad privada, estas acciones tocan el interés individual de los propietarios en favor de los intereses colectivos. Los procesos de acceso a los derechos sociales, económicos y culturales no siempre son coincidentes con el derecho de propiedad y a veces se confrontan.

En el desafío de vincular los derechos sociales al de la propiedad privada se acude al concepto de función social de la propiedad privada. La propiedad privada no es un valor absoluto y unitario sin ninguna limitación (De Paula, p. 12), la legislación de distintos países prevé mecanismos para poner condiciones cuando hay un conflicto de derechos entre un interés privado legítimo y un interés público o colectivo legítimo haciendo prevalecer el interés general sobre el particular. El derecho a la propiedad está profundamente arraigado en la sociedad y resulta inviolable, pero implica también deberes y obligaciones por parte de los propietarios, significa que la propiedad no es un derecho absoluto.

Al referirse por ejemplo a la tierra urbana o periurbana será necesario el cuidado del terreno, el cercado, el cumplimiento de obligaciones municipales como construcción de veredas, pago de tasas de servicios y los impuestos, o en la tierra rural el cuidado ambiental y el cul-

tivo de materias primas que sirvan al bien común como la producción de alimentos.

Bajo el fundamento de la función social de la propiedad privada puede establecerse una redistribución de la tierra para uso y goce de todas/os las mujeres y hombres. En Argentina, hacia mediados del siglo XX, una fuerte intervención del Estado permitió avanzar en ese sentido, así lo expresa Art. 17 de la Constitución Nacional de 1949: «La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común».

Este marco de actuación constitucional estableció mejores condiciones para la continuidad de las acciones que se venían planteando desde el gobierno: las leyes nacionales de expropiación de tierras, para proyectos de vivienda o infraestructura vinculados con el crecimiento urbano, el desarrollo del turismo social o de la industria. El Decreto 1.580/1943 sobre Alquileres estableció rebajas, prorrogó los contratos y suspendió los desalojos por un año y medio y creó las cámaras de alquileres para dirimir los conflictos que pudieran generarse. La ley de Propiedad Horizontal 1325/1948 modificatoria del artículo 2.617 Código Civil (1869), establece la coexistencia en un mismo inmueble de unidades de propiedad individual y sectores comunes de propiedad colectiva y promueve el ejercicio democrático al exigir la constitución del consorcio de propietarios para la administración de la propiedad (Ballent, p. 217). La creación del Banco Hipotecario Nacional 8.503/1946. La ley de Bien de Familia 14.394/1954 para la inscripción del título de propiedad de la vivienda única y permanente protegiéndola de juicios de embargos. Estas medidas facilitaron el acceso al derecho de propiedad de la clase trabajadora.

El artículo de la función social de la propiedad se quitó de la Constitución Nacional a partir del golpe militar al Estado en 1955.

Con posterioridad, algunas pocas medidas han contribuido a la distribución de la tierra: el Fondo Nacional de la Vivienda (1972) no contempla compra de tierras. La Comisión Nacional de Tierras (1990), cuyo objeto es la regularización dominial de asentamientos poblacionales

3 Concepto de Naciones Unidas Hábitat, adoptado en la campaña para Argentina desde la Comisión Nacional de Tierras.

4 Se plantea la posibilidad de acceso de toda la población a utilizar las áreas centrales, turísticas, al libre desplazamiento, a la justa distribución de los servicios de redes (transporte, gas, agua, otros) e infraestructura (social, educativa, etc.), a la función pública de la propiedad privada. Es interesante el concepto de suelo urbano, en relación al derecho a la ciudad considerando la generación de propuestas de producción de este suelo urbano como área provista de los servicios básicos y que considera la densificación de la trama urbana. Ver: Wagner, R., ICO/UNGS.

5 Basado en *Reporte de la conferencia internacional de revisión de los procesos de planificación urbanos como instrumentos para el mejoramiento y el desarrollo sustentable*. UN Hábitat, Nairobi, 1994.

6 Lucila Pujol, *Taller de Tierra Canoa*, Santa Rosa, 1993.

sobre tierras de dominio del estado. La ley 24.374/1994 de Régimen de regularización dominial a favor de ocupantes de inmuebles urbanos, que resuelve situaciones puntuales de familias.

El Art. 75 de Constitución Nacional (1994) expresa el otorgamiento de tierras a comunidades indígenas: «el reconocimiento de la posesión y propiedad comunitaria de la tierra que tradicionalmente ocupan» y la «regulación del acceso a tierras aptas y suficientes para el desarrollo humano», y la Ley 26.160 (2006) el relevamiento catastral de las tierras que ocupan las Comunidades indígenas. En las legislaciones provinciales, se establecieron leyes particulares de expropiación de tierras privadas para radicación de asentamientos y leyes de escrituración gratuita. Otras propuestas innovadoras, como la propiedad colectiva, no están legisladas. El desafío es lograr la Tenencia Segura de la Tierra<sup>3</sup> y *caminar hacia una sociedad mas justa para que el pueblo tenga acceso al derecho a la Tierra*.

### Parte 3

#### Actuación del Estado sobre el mercado de la tierra: la planificación en la ciudad de Santa Fe

Al observar la situación de todo el pueblo, en el acceso a la tierra y a la vivienda, de la ciudad de Santa Fe, se presentan varios desafíos para el futuro. Las barriadas populares amenazadas por las inundaciones sin la disposición suficiente de los dispositivos de resguardo. La necesidad resolver situaciones de hogares con problemas habitacionales por hacinamiento y crecimiento de poblacional. Requieren de una planificación de obras de infraestructura y otros mejoramientos vivienda para el mediano o largo plazo y la planificación de reglamentación del suelo (transporte, servicios, otros) urbano y del conglomerado urbano. Aquí se toman dos cuestiones:

La cuestión del acceso a la tierra de la población para la reproducción de la vida, en el sentido de asegurar el Derecho a la Tierra de la población en este caso urbana. Vinculado a los Derecho a la Vivienda, el Derecho al Hábitat, Derechos a los que nuestro país ha promulgado y adherido a través de pactos internacionales y leyes na-

cionales (ver Anexo). Así como el nuevo debate del Derecho a la Ciudad.<sup>4</sup>

¿Cómo es posible que la ciudad de Santa Fe tenga una situación habitacional deficitaria que es escandalosa y avergonzante?

Cabe citar el informe de Engels, basado en el recorrido que realiza sobre Inglaterra en pleno auge de la explosión urbana, comprende desde lo vivencial y con una mirada política e ideológica cuales son los problemas habitacionales, donde se manifiestan y expresan las diferencias sociales de la población.

«Toda gran ciudad tiene uno o varios “barrios malos”, donde se concentra la clase obrera. Desde luego, es frecuente que la pobreza resida en callejuelas recónditas muy cerca de los palacios de los ricos; pero, en general, se le ha asignado un campo aparte donde, escondida de la mirada de las clases más afortunadas, tiene que arreglárselas sola como pueda». (Engels, 1843:69).

El problema de la penuria de vivienda se puede vincular a la dificultad de acceso a la tierra, de los sectores populares. Si se observa la situación de precariedad habitacional podrá comprenderse que en general se corresponde con situaciones de precariedad del dominio de la tierra de los habitantes.

Al superponer los conflictos dominial-catastral con los hogares con necesidades básicas insatisfechas y la situación de aparente pobreza de un barrio, tiene una profunda coincidencia.

La planificación es una herramienta que podrá permitir la definición de pautas para este medio millón de habitantes en crecimiento para lograr el buen desarrollo y mejorar el existente. La planificación es un rol del Estado que podrá poner lineamientos al mercado para proteger al pueblo, ejerciendo el rol de distribuidor de las riquezas. La participación de la población en los procesos de diseño de la ciudad, son postulados ciertamente nuevos para el urbanismo. Al decir de Clichevsky: la ciudad es, manifiestamente, algo muy complicado. En una serie de artículos sobre la planificación presenta a David Harvey como el autor que se refiere a la conjunción entre el análisis social y espacial.

«Se ha definido la planificación participativa como un proceso mediante el cual los diferentes actores actúan sobre la realidad a partir de una visión de futuro, estableciendo un sentido de dirección y un ambiente adecuado para la gestación innovadora, propiciando los cambios que permitan lograr el futuro posible y deseado [...] La comprensión del espacio en toda su complejidad depende de la forma en que se enfoquen los procesos sociales». (Clichevsky, 1997:9)<sup>5</sup>.

Se han transitado buenas prácticas desde procesos populares en el diseño urbano o en partes de la ciudad o del barrio donde los habitantes están involucrados directamente.

«La decisiones participativas facilitan el proceso de planificación porque permite contar con mayor información y con la inventiva popular. Al consensuarse lo que hay que hacer el conflicto se reduce. (Marianacci 1995)». (Clichevsky, 1997:9).

Ocurre en algunos programas de intervención sobre el hábitat que quienes tienen poder de decisión están convocando a participar a los habitantes de asentamientos espontáneos para generar consensos previos antes de que los habitantes (cada vez con más conciencia de pueblo excluido) les haga tambalear la implementación de la Obra. La participación del pueblo en la planificación es una herramienta para asegurar el cumplimiento de los derechos a la tierra, la vivienda y al hábitat.

#### **En el sentido de las propuestas**

En el marco de una planificación se tendrá en cuenta que para la resolución del problema habitacional desde lo constructivo necesitamos por lo menos dos grandes líneas de acción: A. la construcción de viviendas nuevas y B. el mejoramiento de viviendas y barrios existentes. Otras múltiples acciones pueden ser analizadas como aportes al problema habitacional básicamente, éstas dos tienen relación con la Tierra con la resolución de estos problemas significa, A. Tener tierra para la ejecución de vivienda nueva, a través de Bancos de Tierras, Ordenanzas de uso de la tierra vacante pública o privada, producción de suelo urbano a través del aprovisionamiento

de servicios, reglamentos de urbanización y edilicios en la ciudad central y en el área más amplia abarcando comunas y municipios del conglomerado urbano. B. La intervención en cada uno de los barrios o asentamientos donde la población está radicada pero requiere el aprovisionamiento de servicios básicos, la consolidación de calles y áreas públicas con alumbrados, veredas, desagües, asfaltos, cordones, el mejoramiento habitacional, infraestructura de educación, de salud, y otros no tienen acceso en los barrios y asentamientos.

«A los efectos de dar solución al Mejoramiento habitacional, debe tenerse en cuenta que la creación de facilidades de acceso para el completamiento y recuperación de las viviendas en condiciones técnicas y normativas adecuadas, la compra de tierras, la regularización dominial de los terrenos no saneados jurídicamente y la dotación de las infraestructuras de servicios básicos, son una condición necesaria de desarrollo». (Pérez Coscio, 1997:13). Para profundizar las ideas de planificación propuestas es necesario anclar en la situación particular de cada barrio, cada vivienda, cada tierra vacante.

Es importante recordar que la Tierra siempre tiene un propietario, a nombre de quien está registrado el *dominio* de ese bien inmueble.

No es como otros bienes muebles, por ejemplo, una silla que puede desecharse y que otros la tomen sin que exista un registro de este acto<sup>6</sup>. Es así que para encarar una acción sobre una tierra se tendrá que saber exactamente quién es ese dueño y qué condiciones legales tiene esa tierra. En general en los asentamientos espontáneos la población que habita no tiene el *Dominio* pero sí la *Tenencia*. La Tierra puede ser de Privados o del Estado (Municipal, Provincial o Nacional). De acuerdo con su función puede clasificarse en Tierra de uso público o privada. Aquí se va a observar la *situación de las tierras privadas del Estado Nacional en Santa Fe*.

#### **Parte 4**

##### **Tierras del estado para el pueblo o el mercado**

Se presenta la situación de las Tierras del Estado Nacional en el ejido de la ciudad de Santa Fe, y sus posibilidades

des para resolver el actual problema habitacional de la población y prevenir algunos en el futuro: en el marco de las dos líneas de acción planteadas anteriormente: mejoramiento del hábitat y la generación de tierras.

En las *tierras del Estado nacional en la ciudad de Santa Fe* se encuentran dos tipos de *situaciones que requieren de regularización dominial y mejoramiento del hábitat desde la organización social*:

**1.** Tierras del Estado Nacional habitadas bajo el dominio de la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica.

Cuando las tierras pasan al dominio de esta entidad es porque están destinadas al arraigo de la población en el lugar. Es un primer paso en la regularización del dominio que permitirá la radicación de las familias a través de una transferencia de un dominio privado de un ente público a un privado (el habitante).

Se detallan los Barrios en tierras de la Comisión Nacional de tierras según los Archivos. Leyes, Decretos, Acuerdos, otros que promulgaron la transferencia; el Origen de la Tierra y la Situación Actual.

Las tierras que se detallan fueron desafectadas de su uso originario por el Decreto Presidencial 157 a inicio de los años '90, para ser otorgadas a sus ocupantes, los nobles constructores de asentamientos espontáneos, más de dos mil hogares. Tierras que en origen pertenecían a viabilidad nacional, para la construcción de la Autopista de Circunvalación diseñada en el Plan Director de la Década del '60. Luego fueron condonadas en el 2003 por otro decreto presidencial con motivos de las inundaciones.

**1.1.** Los Barrios Chalet; San Lorenzo Arenales; Santa Rosa; 12 de Octubre. Ex traza Oeste.

Calles Límitrofes: Zona Oeste de la ciudad y delimitados por las calles vías del FFCC. Belgrano, calles varias y Ruta Nacional N° 11 y Bañados del Salado. Desde el km 0 de la Autopista hasta las vías del Belgrano. Los Habitantes organizados gestionan por la Regularización Dominial. En el resto de la Ex Traza del Terraplén Mitre al Norte las tierras están destinadas a Bañados.

**1.2.** Barrio Las Lomas. Las Calles Límitrofes son: Norte:

Alberti, Oeste: Granaderos, Este: Chiclana. Sur: Ex Traza NO Autopista, Calles Límitrofes: Vieytes, Antiguo Camino Viejo a Esperanza, Estanislao Zeballos y calle sin nombre. Lotes D y E de la Dirección Nacional de Catastro.

Las tierras de la comunidad Toba de ese mismo barrio están en relación con el Instituto Nacional de Indígena para obtener la personería jurídica como Comunidad, según permite la constitución del 1994 citada anteriormente.

**1.3.** Barrio Sierra Chica. Sobre el Ex Traza en el Camino Esperanza. Manzanas 9467 a y b, 9567 a y b. Las Calles Límitrofes son: Chaco, Mansilla, Namuncura y traza Circunvalación.

**1.4.** Barrio Pompeya. Ex traza Norte Autopista. Nomenclatura de las manzanas 7839, 7840, 7841, 7941, 7937, 7938, 7939, 7940, 8036, 8037, 8038. Las Calles Límitrofes: Norte: Azcuénaga, Sur: Pavón, Este: López y Planes, Oeste: San Juan (FFCC). Es la zona más consolidada de viviendas, no la parte de villa, donde las tierras son privadas.

**1.5.** Barrio Villa Elsa y Transporte En Comodato con el Club Las Flores. Ex traza Norte Autopista. Las Manzanas 7937, 8028, 8029, 8030, 8031. Las Calles Límitrofes: Norte: Matheu, Oeste: Aristóbulo del Valle, Este: Simón de Iriondo, Sur: Azcuénaga. Estos inmuebles fueron medidos por la Provincia.

**1.6.** Barrio Los Chaqueños Ex traza Norte Autopista. Manzanas 8014, 8015, 8016, 8017, 8018, 7915 sector norte, 7914 sector norte, 7913 sector norte, 8013, 8012, 7912 sector norte. Calles Límitrofes: Matheu, FFCC Belgrano, Larrea y Necochea. Algunas fracciones en Comodatos con Sin Techo donde se han construido espacios de uso comunitario; en relación con las viviendas hechas por autoconstrucción. Se emplazan aquí las Viviendas construidas en el 2005 por Programa Federal de Emergencia Habitacional a través de Cooperativas de Trabajo, a las que falta subdividir, lotear y adjudicar a los actuales ocupantes.

**1.7.** Guadalupe Norte. Ex traza Norte Autopista. Calles Límitrofes: Matheu, Laguna Setúbal, Las vías del FFCC Belgrano. Espacio para el esponjamiento del Asentamiento de los Chaqueños ubicado al lado.

**1.8.** Alto Verde y La Boca. Ley Nacional 24.025/1991. Acuerdo 2227/93. Decreto Municipal 3198/1982. Ente Nacional de Puertos. Calles Límites: Ex varadero Casanello sobre el canal de derivación hasta la boca exterior del canal de acceso de 10 Km. x 50 mts aprox. Las tierras nacionales de la ex Administración de Puertos fueron cedidas a la Municipalidad de Santa Fe por Ley 24.025/1991. Existe un acuerdo firmado con número 2227/93. Existe también el Decreto Municipal 3198/1982. Monitoreo y Escrituración de la Comisión Nacional de Tierras. La transferencia definitiva a las familias habitantes es el paso que sigue y puede colaborar en definir proyectos para la consolidación del Barrio.

**1.9.** Asentamiento Ex Combatientes de Malvinas. Manzanas 10363. Too 304 Folio 139 N° 845 año 1972. Catastro Pcial. Mensura 116868. Calles Límites: Faustino Zaspé 207, Blas Parera, Terrenos pertenecientes al Centro Unión Empleados de Comercio y la calle 132 ½.

**1.10.** Colastiné. Ex ramal ferroviario que conectaba al antiguo puerto de Santa Fe. Es una lonja que atraviesa las manzanas del barrio pasando por detrás de la Escuela Roca al sur de la Ruta 1 y continúa hacia Rincón. Donde habitan más de trescientas familias.

**2.** Tierras del Estado Nacional Habitadas bajo el dominio de Organismos con otros fines.

Estas son situaciones donde la población está viviendo pero aún no tiene iniciada una regularización del dominio de esas tierras. Aquí será necesario trabajar sobre posibilidad de radicación definitiva, si el organismo desafecta las tierras de su uso o la organización de un traslado a otro predio para la obtención de una solución habitacional definitiva.

**2.1.** Este es el caso de los Inmuebles y tierras del FFCC Mitre. Zona Oeste de la ciudad.

**2.1.a.** El ramal que une la Estación del Mitre con el Belgrano, en el tramo situado entre las calles Mendoza al norte y Corrientes al sur, entre las vías y calle Lamadrid, en tierras aledañas y de la ex traza de trocha angosta que corre paralela a la trocha ancha que actualmente está en uso por el tren de carga. Cobija en los bordes un grupo

de alrededor de 60 familias afincadas desde el año 98 aproximadamente. Las viviendas tienen bastante consolidación y de materiales buenos, la zona no se inunda.

**2.1.b.** Y entre las calles Primera Junta al sur y Eva Perón al Norte, sobre los bordes de la vía hacia el Oeste, en territorio de la Vecinal Estrada se encuentran viviendo varias familias con lotes delineados en una estructura convencional, desde el año 2001 aproximadamente.

**3.** Tierras del Estado Nacional de Organismos que fueron desafectados del uso originario o que actualmente no se utilizan. Identificables en la trama de la ciudad como Tierras Vacantes Urbanas. Son aquellas situaciones que permiten constituir un banco de tierras.

**3.1.** Inmuebles y tierras vacantes FFCC Belgrano:

**3.1.a.** En la Zona Oeste el acceso por Santo Tome del ramal, particularmente el tramo desde la autopista Oeste hasta la calle Lamadrid. Es un terraplén que delimita el barrio Ciudad Oculta del Barrio Santa Rosa de Lima. Actualmente en desuso desde hace más de 25 años cuyo puente se está derrumbado y los rieles y durmiente están desmantelados, y el terraplén está horadado y con algunas aperturas realizadas por los vecinos que vincula los dos barrios, queda una construcción ladrillera sin techo ni aberturas de unos 24m<sup>2</sup>. Estas tierras permitirían alojar, algunos espacios comunitarios particularmente para los vecinos de la Vecinal Estrada y Ciudad Oculta.

**3.1.b.** La estación terminal y su área vinculada ubicada sobre el Boulevard y en paralelo a la calle Vélez Sarsfield. Sobre estas tierras se está ideando un emprendimiento inmobiliario que propone reciclar el edificio de la estación terminal y la venta de lotes para emprendimientos particulares. Estas tierras en jurisdicción del Órgano Nacional de los Bienes del Estado son el banco de tierras para poder implementar un plan habitación masivo en la ciudad de Santa Fe, orientado a los trabajadores y a los sectores más pobres (afectados por las sucesivas inundaciones) para romper con la condena histórica de vivir en las periferias, y poder construir viviendas a través por ejemplo del Programa Federal de Construcción o del Fondo Nacional de la Vivienda. Por su ubicación céntri-

ca admitiría la construcción de mediana o alta densidad, como ejemplo ya existen buenos edificios de este tipo construidos para el estado en el Parque Sur y el Parque sobre la Costanera.

**3.1.c.** Santa Fe Cambios: Ex tierras del FFCC Belgrano cedidas (comodato) a la Municipalidad, para la ejecución de un parque y área verde. Tiene una zona con galpones y viviendas de construcción ferrocarrilera que además de valor patrimonial arquitectónico es el cobijo de varias decenas de familias que viven desde décadas.

**3.2.** Tierras vacantes desafectadas por Vialidad Nacional en lo que era el proyecto de ex traza de autopista. Zona Oeste viejo camino a Esperanza algunos tramos bajo expropiación que no están habitados. Zona de Norte, último tramo de la traza antes de la Laguna, en Guadalupe.

**3.3.** Tierras vacantes del Ejército. Detrás del Regimiento 12 de Infantería, las tierras donadas originalmente para ser utilizadas como estacionamiento de carruajes y campamentos por la población que llegaba a curarse al hospital Cullen. Se han utilizado en parte para el hospital de niños y para la construcción de viviendas (torres y duplex). Actualmente existen varias fracciones de tierras entre estas construcciones nuevas y el regimiento. La cercanía a los barrios inundados del Oeste, permitiría la construcción de viviendas o la producción de lotes con servicios.

Caber destacar que existe un proyecto de ley presentado a la cámara de Diputados del Congreso de la nación el 20/08/2004 que plantea la Declaración del Banco Social de Tierras. Permitiendo la afectación de los inmuebles de dominio privado del Estado Nacional para la construcción de viviendas en la Ciudad Capital de la provincia de Santa Fe. Estos espacios urbanos pueden ser considerados como espacios para la construcción de viviendas colectivas, construidas con financiamiento de Estado para la resolución del problema habitacional de la ciudad. Tendrá que contemplarse el porcentaje de áreas verdes necesarias para un buen desarrollo del proyecto, pueden convertirse en espacio verdes como son buenos ejemplos el Parque Sur y el Parque Garay, en tanto el deseo del Mercado convoca a utilizarla como centros comerciales. Pero siguiendo los postulados de este trabajo ¿No podrían utilizarse estas vacancias, como por ejem-

plo el puerto, para desarrollar un banco de tierras que permita resolver el problema de vivienda en Santa Fe?

Las tierras vacantes que el Estado nacional posee en la ciudad que pueden actuar como banco de tierras para aquella población para la construcción de viviendas considerando la buena ubicación en cuanto a la cota de nivel y a la accesibilidad a los servicios básicos. Con la utilización de fondos del Estado u orientado a la inversión privada para que resuelva sin destruir la ciudad existente, o desde la participación de la comunidad a través de las organizaciones populares.

### Conclusión

Como conclusión se deja una consigna para aquellos interesados en el problema de la penuria de vivienda y la cuestión de la tierra en el mercado, que hoy se encuadra más ampliamente en el hábitat, visitar el texto de Engels de 1843: *Informe sobre la Clase Obrera* para aprender cómo se puede observar la realidad, particularmente de los barrios que padecen la mayores penurias y el texto de 1872: *Contribución al problema de la Vivienda*, surgirán de esa lectura cuestiones que resultan vigentes y útiles para encarar la acción sobre la ciudad.

## Anexo

Dice la Constitución de la Nación Argentina (Santa Fe-Paraná 1994):

### Declaraciones, derechos y garantías

**Art. 14 bis.** El Estado otorgará los beneficios de la seguridad *social*, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: [...] la protección integral de la familia; la defensa de bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso *a una vivienda digna*.

**Art. 17.** La *propiedad* es inviolable, como [...]; y una ley determinará en qué casos y con qué justificativos podrá procederse a su allanamiento y ocupación...»

Nuevos derechos **Art. 41.** Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo.

El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

Las *autoridades* proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales...

### Atribuciones del Congreso

**Art. 75.** Corresponde al Congreso:

**5.** Disponer del uso y de la enajenación de las tierras de propiedad nacional.

**19.** Proveer lo conducente al desarrollo humano. Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones.

**23.** Legislar y promover medidas de acciones positivas que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los Tratados internacionales vigentes sobre los Derechos Humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad...

– Dice la Declaración Universal de los Derechos Humanos (10 de diciembre de 1948):

**Art. 13.1.** Toda persona tiene derecho a circular *libremente* y a elegir su residencia en el territorio de un Estado.

**Art. 17.1.** Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

**2.** Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

– Dice la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (Bogotá 1948):

**Art. XXIII. Derecho de propiedad:** Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

**Art. XXIX. Deberes ante la sociedad:** toda persona tiene el deber de convivir con los demás de manera que todas y cada una pueda formar y *desenvolver* integralmente su personalidad.

– Dice la Convención Americana sobre los Derechos Humanos (Pacto San José de Costa Rica. Ley 23054) Capítulo 2. Derechos Civiles y políticos:

**Art. 21.** Derecho a la propiedad privada: **1.** Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

**2.** Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

– Dice el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Naciones Unidas, 1966):

**Parte III. Art. 11.1.** Los Estados partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vida adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia

– Dice el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966):

**Art. 12.1.** Toda persona que se halle legalmente en el territorio de un Estado, tendrá derecho a circular libremente por él y a escoger libremente él su residencia.

### **Bibliografía**

- Aranda, P. (1996): «La lucha por la tierra». *Revista Acción*. INCUPO, Reconquista, Argentina.
- Ballent, A. (2005): *Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Prometeo, Buenos Aires, Argentina.
- Berreta, H. (1987): *Vivienda y promoción para las mayorías*. Humanitas, Buenos Aires, Argentina.
- Bregaglio, A. (1988): «La coordinadora y la defensa de la tierra». *Cuadernos barriales*, Año 3, N° 5. CECOPAL, Córdoba, Argentina.
- Canoa, producción colectiva (1997): *Taller interno de tierras*. Mimeo, Canoa, Santa Fe, Argentina.
- Clichevsky, N. (1989): «Ciudad y tierra urbana». En: Lungo, M. (comp.): *Lo urbano teoría y métodos*. Editorial Universitaria Centroamericana EDUCA, San José, Costa Rica, pp. 135-166.
- Clichevsky, N. (1989): «Los fenómenos urbanos». En: *Planificación y gestión urbana en países en vías de desarrollo*. IREC-FADU, pp. 92-97.
- Cuenya, B; Pastrana, E; Yojnovsky, O. (1987): *De la villa miseria al barrio autoconstruido*. CEUR, Buenos Aires, Argentina.
- Choay, F. (1979): *O urbanismo*. Perspectiva, São Paulo, Brasil, pp. 61-77; 163-170.

- De Paula, A. *et al.* (2007): *Por nuestra tierra*. Madre Tierra, Buenos Aires, Argentina.
- Engels, F. (1980): (1º edición: Alemania, 1872): *Contribución al problema de la vivienda*. Progreso, Moscú, Rusia.
- Engels, F. (1980): (1º edición: Inglaterra, 1843): *Informe sobre la clase obrera*. Progreso, Moscú, Rusia.
- FTV Federación de Tierra, Vivienda y Hábitat. Producción colectiva (2000): *La tierra es nuestra*. CTA, Buenos Aires.
- Grillo, O. (1994): «Notas sobre las formas de asentamiento de los sectores populares en relación con los impactos de las políticas de ajuste». *Políticas sociales y estrategias habitacionales*. Espacio, Buenos Aires, Argentina.
- Hardoy, J; Satterthwaite, D. (1987): *La ciudad legal y la ciudad ilegal*. Grupo Ed. Latinoamericano, Bs. As.
- Harvey, D. (1977): *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI, Madrid, España, pp. 15-45.
- Kowarick, L. (1997): *La lógica del desorden*. Módulo 1, FADU/UNDM, Mar del Plata, Argentina.
- Lascano, C. (1988): «La problemática de la tierra en el conurbano bonaerense». FVC-CONICET, Buenos Aires.
- Lefebvre, H. (1973): *De lo rural a lo urbano*. Península, Barcelona, España.
- Madre Tierra y Organizaciones barriales del conurbano bonaerense (1995): «Caminado juntos por la dignidad. Documento preliminar». Buenos Aires, Argentina.
- Maricato, E. (1995): *Exposición en «table ronde et développement urbain»*. Semaine des Villes du Sud, Paris, Francia.
- Massín, L. (1995): *Traslado de poblaciones asentadas sobre tierras sin definición dominial*. Informe secyT, FADU/UNL, Santa Fe, Argentina.
- Massiah, G; Trinillon, J. F. (1993): *Ciudades en desarrollo*. Siglo XXI, DF, México, pp. 103-132.
- Mingucci, R. (1997): *Riqualificazione e servizi per le periferie spontanee nelle città dei pvs*. Politécnico, Torino, Italia.
- Rousseau, J. (1998) (1º edición: Francia, 1762): *El contrato social. Sobre las ciencias y las artes. Sobre el origen y los fundamentos de la desigualdad entre los hombres*. Alianza, Madrid, España.
- Pérez Perdomo, R. (1987): Instituto de planificación urbano y regional. Caracas, Venezuela.
- Quiroga, R; Roldán, P. (1997): *Exposición coordinadora de loteos indexados y barrios carenciados de Córdoba*. Exposición en el Taller de tierras, Santa Fe, Argentina.
- Topalov, C. (1984): *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Siglo XXI, Madrid, España.
- Zicardi, A. (s/d): «El gobierno local: cliente y facilitador de la obras en la ciudad de México». *Rev. Interamericana de Planificación*, Vol. XXVII, Nº 105. Ediciones del SIAP, Texas, Estados Unidos.