

La complejidad en los procesos de regularización en barrios populares. Análisis de caso: Barrio El Ceibo en el Municipio de Vicente López

1. Introducción:

Las tomas de tierra en la zona de Guernicaⁱ en la Provincia de Buenos Aires durante julio del 2020, o el desalojo que se ejecutó ese mismo año en el barrio Ferroviarioⁱⁱ en San Fernando, no hacen más que evidenciar la grave crisis habitacional que se viene gestando hace varios años en el país y específicamente en la Región Metropolitana de Buenos Aires, donde se registran más de mil barrios populares. ⁱⁱⁱ Las dificultades en el acceso al suelo urbano, agravadas por la crisis económica y sanitaria de los últimos tiempos profundizan la desigualdad y el déficit crónico de las condiciones habitacionales, consolidando un sistema urbano segregado y fragmentado.

Durante las tomas de tierra, surgen posturas que criminalizan a la pobreza y analizan estas acciones desde un punto de vista punitivo, como si solo se tratase de una problemática relacionada a la seguridad. Desde una perspectiva que reconoce la función social de la propiedad y el acceso justo al hábitat, se puede considerar que las tomas de tierra son el producto de la falta de planificación urbana y falta de mecanismos formales de acceso al suelo para los sectores populares. En el presente trabajo nos proponemos observar cómo son los mecanismos de acceso al suelo para los sectores populares y a partir de esto estudiar las respuestas que ha dado el Estado como políticas de regularización, específicamente en la RMBA entre mediados del siglo XX y el año 2020. Partimos de la hipótesis desarrollada por Nora Clichevsky^{iv} en su estudio sobre la regularización dominial en América Latina (Clichevsky, 2003) en la que afirma que las tomas de tierras existen porque no hay políticas públicas ni mecanismos privados para que los sectores pobres accedan al suelo urbano.

Además, observamos que muchas veces los gobiernos realizan programas de mejoramiento urbano ambiental pero no legalizan los terrenos por la complejidad de las herramientas jurídicas, por no contar con catastros actualizados, o equipos técnicos formados para trabajar en territorios complejos. También hay serios problemas de dominio público, privado o interjurisdiccional que dificultan aún más la cuestión. En este sentido, es importante reflexionar sobre si los programas de regularización dominial que se aplican desde los distintos organismos

de gobierno, han servido o sirven para aliviar la situación de pobreza estructural, o por lo menos parte de sus efectos más negativos que se expresan en términos urbanos o, si en todo caso, es utilizada como una estrategia de mercantilización de tierras en un contexto de empresarismo urbano.

En un primer apartado estableceremos una serie de conceptos teóricos que nos van a permitir comprender y analizar el contexto habitacional argentino, los modos de acceso al suelo urbano en la RMBA y las distintas políticas públicas en relación a la regularización dominial del suelo. A partir de esto, identificamos los distintos instrumentos legales que regulan el acceso al suelo, así como también la función de los códigos urbanísticos y las distintas competencias que tiene cada nivel de gobierno en relación a la temática. Finalmente, analizaremos el caso del barrio El Ceibo, ubicado en el Municipio de Vicente López, para observar las complejidades que podría suponer un un proceso de regularización en un territorio tan complejo por la diversidad de actores, normativas, intereses y mecanismos que entran en juego a la hora de planificar la regularización del dominio de las tierras y proyectar un proceso de integración urbana. En el caso de El Ceibo, intentaremos identificar sus particularidades en relación a su locación, actores que intervienen, oportunidades y desafíos que se presentan, para así reflexionar sobre los efectos positivos y negativos “no esperados” en el proceso de regularización.

2. Puntos de partida teóricos

Antes de introducirnos en el contexto argentino de la producción de suelo urbano, es necesario establecer algunos conceptos teóricos claves, que utilizamos como punto de partida para guiar el resto del análisis. En un primer lugar, definimos a la *ciudad* como una configuración territorial que permite distintas alternativas de encuentro, relación, conflicto y aislamiento entre un grupo muy amplio y diverso de personas, en otras palabras, la ciudad es la expresión física de relaciones de poder y significaciones culturales en una sociedad y en un momento histórico determinado (Corti, 2015).

En el análisis de la *ciudad polarizada* Borsdorf (2003) analiza los cambios estructurales que se produjeron en las ciudades latinoamericanas durante el último siglo. El autor desarrolla que a mediados del siglo XX, comienza a instalarse un modelo de desarrollo económico y productivo “hacia adentro”, es decir orientado a la sustitución de importaciones por industrias con un fuerte control del Estado. La rápida industrialización reforzó el crecimiento de algunos

sectores, dando lugar al desarrollo de barrios marginales periféricos o localizados en terrenos fiscales cerca de las vías del tren y autopistas. Muchos de los habitantes de estos barrios llegaron a partir del éxodo rural. El desarrollo económico desigual y excluyente tiene su correlato territorial. El Estado, cumplió un papel importante en el intento por contener las desigualdades sociales, construyendo viviendas sociales estandarizadas, mayoritariamente en las fronteras urbanas. Durante este período el contraste entre la ciudad rica y la ciudad pobre se fue acrecentando, para consolidarse aún más a partir de los años ochenta con el auge del modelo neoliberal y el desmantelamiento del Estado Benefactor.

Luis Ainstein (2015), afirma que estos procesos se caracterizan por generar nuevas discontinuidades territoriales, en las que por un lado, hay procesos de homogeneización, especialmente en áreas de residencia, por otro se urbanizan polígonos marginales de suelo apropiándose a una plusvalía asociada a las rentas de *segregación*, como en el caso de los barrios privados. Los procesos de *polarización* social se vieron reflejados en una nueva redistribución espacial. Los mega emprendimientos urbanísticos privados, orientados a casas residenciales exclusivas para los sectores más ricos, sumados al desarrollo de centros comerciales cerrados, generando cada vez mayor aislamiento de los sectores marginales, es una de las características principales de las ciudades latinoamericanas durante este periodo. Borsdorf, utiliza el concepto de *fragmentación* para explicar este fenómeno. “Este desarrollo se hace posible solamente a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza en las islas de riqueza y exclusividad” (Borsdorf, 2003, p. 8).

Janoschka (2002), sostiene que la multiplicación de estos complejos urbanos privados y exclusivos, representa una nueva forma de achicamiento del Estado neoliberal, el mismo pierde capacidad de gestión y control urbano, el cual pasa a manos de los emprendedores privados, ya que la restricción del acceso a estos grandes proyectos es un fenómeno generalizado y los muros se convierten también en fronteras jurídicas. Se da un contexto institucional que favorece la concentración de capitales inmobiliarios, acompañado con el mayor tamaño de los proyectos y permite la rápida capitalización de las rentas, del cambio de uso de los suelos rurales y de la renovación de los sectores obsoletos u estratégicos de la ciudad, a la vez que facilita la dispersión territorial de las inversiones (Rodulfo, 2008). Algunos autores definen como *empresarialismo urbano*, a este nuevo modelo de gestión urbana (Harvey, 1989; Corral y Cuenya, 2011; Di Virgilio y Guevara, 2014), en el cual se promueve una alianza público-privada, que combina recursos privados, con capacidades gubernamentales para atraer financiamiento e inversiones directas, generando transformaciones en el territorio. Di Virgilio y Guevara (2014) sostienen que en este

contexto de empresarialismo urbano, el Estado puede adoptar estrategias de gentrificación para garantizar el crecimiento económico mediante el recambio de población de bajos ingresos, previamente asentada, por sectores de la población de ingresos medios y altos.

Una vez definidos estos conceptos que aluden a los procesos socioterritoriales de configuración urbana en América Latina, es importante aclarar que entendemos por *hábitat popular*, o *urbanizaciones populares* a las formas de autoproducción de tierra urbana y vivienda lideradas por los mismos pobladores, a falta de planificación e intervención estatal. El Estado interviene ex post, a través de acciones de promoción como la regularización dominial o mejoramiento urbano ambiental, o de restricción como desalojos, límites para la construcción o incentivos para el desplazamiento.

Es en este sentido que el concepto de *informalidad* remite a relaciones de conflicto con las normas e instituciones del Estado y del mercado. Ante la imposibilidad para los sectores populares de cumplir con las exigencias del mercado formal de suelos, como garantías, pagos a las inmobiliarias o muchas veces documentos personales, las familias acuden a un mercado informal, en el cual no existen títulos de propiedad, muchas veces no hay servicios básicos de infraestructura y los terrenos suelen estar deteriorados en términos ambientales. Desde este punto de vista, comprendemos que “la informalidad se origina cuando la situación de tenencia o urbanística no se ajusta a la normativa que regula las relaciones de acceso y ocupación de la tierra y la vivienda” (Di Virgilio, 2014: 657). María Mercedes Di Virgilio, socióloga e investigadora del Instituto Gino Germani y CONICET, sostiene que “la informalidad es una parte constituyente de la estructura productiva y territorial de la ciudad y que pone de manifiesto el carácter segmentado de un único mercado de tierra y vivienda que refleja la heterogeneidad del sistema” (Di Virgilio, 2014: 657).

No debe confundirse la noción de *hábitat informal* con *hábitat popular*, ya que mientras que la primera se refiere al ámbito jurídico administrativo, la segunda se refiere a la relación entre las formas de habitar y la estructura social (Di Virgilio, 2014). Además, la mirada que contrapone formalidad e informalidad resulta muy reduccionista ya que la informalidad no es condición exclusiva del hábitat popular, de hecho, son muchos los barrios privados o countries que figuran en los planos como terrenos baldíos, o que no declaran la totalidad de sus construcciones. Durante el 2020 Gastón Fossati, titular de ARBA sostuvo que “En el territorio bonaerense existen alrededor de mil countries y desarrollos similares. De ellos, menos de la mitad están regularizados y tributan lo que corresponde, mientras que hay otros 590 que pagan impuestos

como parcelas rurales o baldíos, a pesar de que la mayoría tiene concluida toda su infraestructura.” (Fossati, 2020).

Así como la informalidad refiere a la relación con el orden jurídico y por ende es inseparable de la intervención estatal reguladora, son los Estados, quienes fijan la frontera entre informalidad y formalidad, siendo este un límite variable en el tiempo y por ende expresa, como toda política pública, una correlación de fuerzas entre diferentes actores. La situación en la tenencia de suelo urbano, da cuenta de las relaciones sociales y políticas en un determinado momento histórico. “La informalidad, pone de relieve el acceso desigual que tienen los diferentes grupos socioeconómicos al *derecho a la ciudad*”^v (Di Virgilio, Guevara y Arqueros, 2014: 24). Es en este sentido que las *políticas de regularización* cobran vital importancia ya que son los mecanismos que ha encontrado el Estado en diferentes momentos históricos para responder a esta situación. Recordamos que el Estado, y sus diferentes organismos y representaciones, es un actor clave, que mediante sus intervenciones, modela las institucionalidades y las dinámicas de acceso al suelo. Además, son los organismos de los diferentes niveles del Estado quienes, por falta de articulación, de capacidades o de interés, sostienen durante años informalidad en viviendas sociales y barrios populares. Di Virgilio (2014) sostiene que el proceso de implementación de estas políticas se lleva adelante en períodos de tiempo muy extensos y en muy raras situaciones logran la regularización completa del barrio en el que se interviene. “Habitualmente, la intervención es ex post, parcial y lenta, generando situaciones en que la informalidad original –vinculada a la condición de ocupación de la tierra– se superpone con otras informalidades generadas vis a vis el desarrollo constructivo de la vivienda, la subdivisión de los lotes, la venta de los aires, el fallecimiento de los pobladores originarios, etcétera” (Di Virgilio, 2014: 659).

Una vez establecidos estos primeros criterios teóricos, vamos a indagar sobre el contexto habitacional en la RMBA, los mecanismos y dinámicas del mercado informal de tierra y vivienda y en particular sobre las distintas políticas de regularización que se han ido desarrollando por parte de los distintos gobiernos en determinados contextos históricos.

3. Mecanismos de acceso al suelo urbano y políticas habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires desde mediados del siglo XX hasta el año 2020.

En Argentina se convive con distintos tipos de informalidad urbana (Di Virgilio, 2014), que se han ido acrecentando, modificando y dinamizando durante el último siglo, especialmente en

la Región Metropolitana de Buenos Aires. El mercado informal de tierras constituye el principal canal de acceso de los sectores populares a la ciudad. Tal como afirma Borsdorf, los procesos de modernización del sector agropecuario y el desarrollo de la industria local durante la primera mitad del siglo XX, provocaron las migraciones masivas de la población del campo para concentrarse en la ciudad, específicamente en la Ciudad de Buenos Aires y sus alrededores.

En este contexto, según Miriam Rodulfo, una de las respuestas que ha dado el Estado, desde sus distintos programas y proyectos, al déficit habitacional entre los años sesenta y comienzos del siglo XXI, ha tenido como estrategia predominante la provisión de viviendas de “llave en mano” ejecutadas por el sistema de obra pública (Rodulfo, 2008). Esta estrategia de abordaje cuantitativo y centralizado, no estimuló el desarrollo local del mercado de viviendas sino que intentó ser una respuesta, donde la vivienda era un producto uniforme o una mercancía impuesta al “beneficiario” sin programar ningún tipo de acompañamiento familiar o integración social. En 1963, mediante la Ley 16.765 dictada en el Gobierno del Doctor Illía se asignan competencias funcionales a la Secretaría de Vivienda y en 1972 mediante la Ley N° 19.929 se crea el Fondo Nacional de la Vivienda, en la que la responsabilidad planificadora y ejecutiva es nacional. Las Operatorias del FONAVI estuvieron dirigidas a la construcción de viviendas nuevas estandarizadas respecto de beneficiarios inscriptos en los registros de demanda jurisdiccionales. Es un abordaje cuantitativo del déficit habitacional (Rodulfo, 2008), pero que no garantiza integración, ya que muchas veces los complejos habitacionales son construidos en los márgenes urbanos, en terrenos de poco valor, y de manera discontinua y desarticulada de la trama urbana. “Se originaron así amplios sectores urbanos, visualmente repetitivos y yuxtapuestos con bajos niveles de articulación social y compartiendo una caracterización barrial que alude a la cantidad de viviendas como factor identificador: “las 50 viviendas”, “las 134 viviendas” , “ las mil”” (Rodulfo, 2008: 12).

Otra de las estrategias predominantes fueron las políticas de loteos populares, sin servicios, pero que permitía la transferencia de suelo urbano a los sectores asalariados de menores ingresos, en un contexto de pleno empleo. Sin embargo, durante estas décadas coexistieron también modalidades de informalidad urbana como inquilinatos, conventillos y asentamientos de emergencia (Di Virgilio, Guevara y Arqueros, 2014). Además, en muchas ocasiones, las viviendas construidas por el Estado y entregadas con llave en mano a los beneficiarios, demoraron muchos años en escriturarse, y en muchos casos no se han escriturado aún, lo que genera un nuevo tipo de informalidad en la tenencia vinculada a la demora en la escrituración, y a las compras y ventas informales de esas viviendas, o a las soluciones

habitacionales gestionadas por el Estado con carácter transitorio, que se transformaron en definitivas y que tampoco han sido regularizadas (Núcleos Habitacionales Transitorios) .

Durante la última dictadura militar, a partir de 1976, se implementaron políticas tendientes a regular el derecho al espacio urbano, promoviendo la erradicación de villas, e intentando expulsar a los sectores populares de la ciudad. En la Provincia de Buenos Aires, en 1977 se legisla la Ley 8912 de regulación y usos del suelo que sirve como marco que regula las formas de urbanización de la provincia y a la cual deben sujetarse los municipios. Esta ley, promulgada durante el gobierno de facto, aumentó los requerimientos para la urbanización de lotes, intentando limitar la migración de los sectores populares a la región metropolitana y facilitando la creación y desarrollo de barrios privados. Impuso grandes impedimentos para la subdivisión de macizos de tierra, haciendo hincapié en la reglamentación de las cotas de nivel, el tamaño mínimo de las parcelas, los coeficientes de uso del suelo y la disposición de las manzanas. “La Ley N° 8.912 no sólo empeoró las condiciones de acceso al mercado de suelo formal de los sectores populares sino que tampoco cumplió los objetivos que se proponía, de mejoramiento ambiental y ordenamiento del proceso de urbanización. En este sentido, la ley no anticipó los mecanismos necesarios para la consolidación de los barrios cuya expansión pretendía frenar, muchos de los cuales aún hoy carecen de servicios e infraestructura” (Goytia y Sanguinetti, citado en Arqueros Mejica y Guevara, 2009: 6). Esta normativa, que aún continúa vigente en la Provincia de Buenos Aires, puso fin a los loteos económicos de manera legal..

A partir del retorno democrático en los años ochenta y la crisis económica y el proceso inflacionario se reorienta la acción incorporando en la gestión de las viviendas a Entidades sin fines de lucro, cooperativas y mutuales, como ejecutoras y aportantes de demanda organizada de la sociedad civil. A partir de los años noventa, el “tercer sector” cobra mayor protagonismo, participando como gestores, evaluadores de impacto y articuladores con organismos multilaterales, diversificando y descentralizando las operaciones. La tierra fiscal ha jugado un importantísimo rol en las modificaciones del sector inmobiliario, se han desarrollado proyectos de vivienda social y espacio público. Esta tierra fiscal que existía en los partidos de la RMBA pertenecía mayoritariamente al gobierno nacional, al Ejército, a la ex Empresa Ferrocarriles Argentino y a la Provincia de Buenos Aires.

Luego de la crisis económica y el quiebre institucional del año 2001 comienza un proceso de reconstrucción del Estado que busca consolidar la autoridad política y generar una renovación de expectativas en la población sobre la calidad de las instituciones de gobierno (Rodulfo, 2008). En este sentido, a través del Plan Federal de Viviendas, se busca contribuir a la reactivación de

la actividad productiva y del empleo. Las políticas de producción de vivienda con gestión centralizada por parte del Estado, de manera interjurisdiccional, articulando con los Gobiernos Locales en la transferencia de recursos y gestión de los proyectos permitiendo abordar, en algunos casos, políticas de mayor consolidación urbana con inversiones en infraestructura, servicios y equipamientos sociales.

Si bien han habido distintos tipos de políticas que buscaron responder al déficit habitacional a lo largo de los años, estas no han sido continuas ni han logrado resolver la totalidad de las problemáticas habitacionales. Frente a la necesidad de los sectores de menos recursos de acceder al suelo urbano, se fue consolidando un mercado ilegal de tierras que no cumplen con los requisitos formales y precios estructurados del mercado formal de tierras y viviendas, dejando en claro que las posibilidades legales de acceso urbano para los sectores populares son limitadas. Desde mediados de los años ochenta, comienzan a desarrollarse en los municipios del conurbano bonaerense, especialmente en el sur y en el oeste, procesos de autogestión organizados y llevados adelante por familias de bajos recursos económicos, orientados a la construcción de barrios en tierras periféricas, de bajo valor inmobiliario (Di Virgilio, 2015). El mecanismo fundamental que opera en las bases de la estructuración de estos barrios es la subdivisión de lotes, sin servicios, y no regulados, en los cuales se instala algún tipo de edificación. El mercado de alquiler informal no es tan dinámico como en las villas de capital, sino que el principal mecanismo es la subdivisión de lotes para la venta o para la radicación de algún familiar. Las estrategias que adopta cada familia se encuentran relacionadas, no a su capital económico sino a sus redes sociales (Di Virgilio, 2015). Este tipo de recursos no materiales, hacen referencia a los lazos sociales, a las posiciones que ocupan en la estructura social, a su participación en organizaciones comunitarias territoriales, o los vínculos con dirigentes políticos territoriales. Este sistema de vínculos permite gestionar el acceso a recursos materiales y servicios. De esta manera las familias o personas tienen acceso al alquiler informal de habitaciones, o a terrenos mediante la subdivisión de las parcelas originales.

Los contratos de alquiler o la subdivisión de terrenos suelen ser acuerdos verbales en los cuales si bien para el ingresante suele ser más sencillo, ya que no se exigen garantías o contratos de trabajo como en el mercado formal, también puede resultar en una lógica hostil e insegura, con cambios arbitrarios en las tarifas o amenazas de desalojo por la fuerza. En las ventas de viviendas muchas veces lo que se “vende” es la constancia del Censo, fundamental en situaciones (típico en la ciudad de Buenos Aires como en otras de América Latina) en que se sostiene que sólo serán incluidos en programas de regularización de dominio aquellos que fueron

censados hasta una fecha determinada, cuando en realidad este papel no tiene valor en el caso en que el nombre del censado no coincide con el actual ocupante (Clichevsky, 2003). Lo mismo sucede con las ventas de actas de adjudicación que otorga el Estado al entregar viviendas de llave en mano que aún no se han escriturado.

4. Políticas de regularización, actores e instrumentos.

El Estado modela a través de sus distintas instituciones y acciones, las dinámicas e institucionalidades del mercado de tierras, formal e informal. Tal como mencionamos en el primer apartado, es el Estado el que fija las fronteras de la informalidad. Según la investigadora Nora Clichevsky (2003), hay tres tipos de políticas de regularización que puede llevar adelante el Estado en los barrios populares. En primer lugar la regularización de dominio, en segundo lugar la de saneamiento urbano integral y finalmente la regularización integral, que articula el saneamiento urbano ambiental, el dominio de la tierra y la inclusión social (Clichevsky, 2003). Di Virgilio (2014) sostiene que en las villas de emergencia el Estado mantiene un rol protagónico en términos de mejoramiento urbano pero que sin embargo, en muchas ocasiones, no logra avanzar con la transferencia de dominio. En cambio, en los asentamientos más precarios la regularización de dominio muchas veces resulta más sencilla en términos de subdivisión de lotes, pero el saneamiento ambiental suele quedar en manos de los vecinos.

Los procesos de regularización son complejos de implementar, principalmente por la multiplicidad de instrumentos y actores que interactúan. Ahora bien, ¿cuáles son las distintas capacidades que cada uno de estos actores en un proceso de regularización? ¿Qué instrumentos utilizan? Di Virgilio (2014) distingue tres esferas de análisis, la económica, la política y la social, en las cuales intervienen actores diferentes, con capacidades y herramientas diversas, que es necesario considerar a la hora de analizar estos procesos.

En la esfera económica, los actores principales que intervienen son, por un lado, los propietarios privados de terrenos o inmuebles, que intervienen en el mercado inmobiliario informal mediante la compra, venta y alquiler. Por otro lado, el Gobierno Nacional, Provincial o Municipal son los grandes terratenientes en las urbanizaciones informales. En la esfera política, según Di Virgilio (2014), el Gobierno Nacional interviene mediante el impulso de normativa que define los procesos de regularización dominial y el financiamiento de políticas de vivienda (Plan Nacional de Vivienda, Programa Arraigo, PROMEBBA, etc). El Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, interviene en los procesos de expropiación mediante el Poder Legislativo provincial

y en los procesos de escrituración a través de la Escribanía General de Gobierno. Los Gobiernos locales participan definiendo los códigos de ordenamiento urbano, definiendo los usos del suelo, y generando los consensos, o no, con la población para cada una de las intervenciones. Finalmente, en la esfera comunitaria, se encuentran las familias, que generan demandas y peticiones a los distintos niveles de gobierno, gestionan sus redes sociales para la movilización de recursos e información; y las organizaciones comunitarias que, muchas veces, articulan y facilitan las condiciones de diálogo para que los procesos se lleven adelante en los barrios de manera colectiva.

Por otro lado, resulta fundamental comprender que cuando se piensa en políticas de regularización de barrios, las mismas pueden ser a nivel urbano y contemplar el saneamiento ambiental, mejoramiento habitacional, amanzanamiento y redes de servicio o pueden ser regularización de dominio, el cual implica dominio de tierras, subdivisión parcelaria o dominio de inmuebles. Para comprender el alcance de las políticas de regularización es importante profundizar en los instrumentos legales y las capacidades técnico-burocráticas de los organismos estatales en estos procesos. En primer lugar, es importante destacar que en términos de jerarquía legal, Argentina adhiere al Pacto de San José de Costa Rica de la Convención Interamericana de Derechos Humanos e incorpora en la Constitución Nacional el concepto de función social de la propiedad, es decir, que se establece que la ley puede subordinar el derecho a la propiedad privada al uso y goce para el interés general.

Galizzi, Orecchia y Petrelli (2014) en su Informe final sobre las capacidades del Estatales de intervención territorial sostienen que la propiedad puede ser caracterizada de tres maneras: "A) Dominio privado, más conocido como propiedad privada. Se regula por el Código Civil; consiste en la capacidad privada de usar, gozar y obtener beneficio de un espacio (o título) excluyendo a los demás. B) Dominio público del Estado. Es el espacio territorial que se encuentra afectado a brindar un servicio público y es inembargable e inejecutable; cuenta con restricciones especiales para su venta y es generalmente de uso común y gratuito. C) Dominio privado del Estado. Es el espacio territorial en titularidad del Estado, que por no estar afectado a ningún servicio público, se rige por las reglas del derecho privado, puede enajenarse más fácilmente y estar en discusión su inejecutabilidad" (Galizzi, Orecchia y Petrelli, 2014: 14). Resulta importante identificar estas tres situaciones de la propiedad para definir las posibilidades de intervención sobre cada una.

A nivel nacional, la Constitución Nacional en su Art. 75 Inc.19 párrafo 2 define "Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas

diferenciadas y que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de las provincias y regiones”. Si bien no existe aún en Argentina una ley nacional de ordenamiento territorial, lo cual es clave a la hora de planificar las ciudades integradas y lograr sortear los obstáculos de la interjurisdiccionalidad, el Estado Nacional ha impulsado legislación para la regularización dominial de tierras donde se asientan los sectores populares. Por un lado, existe la Ley Pierri (N° 24.374) sancionada en 1994, que mediante el principio de usucapión reconoce la titularidad luego de 20 años de posesión del inmueble. Por otro lado, en el año 2018 se establece la Ley Nacional 27.453 RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIO URBANA, que declara de interés nacional el Registro Nacional de Barrios Populares y define un conjunto de acciones tendientes a la integración sociourbana. Uno de los puntos claves de esta ley es que en su Art.2 se declara de utilidad pública y sujeta a expropiación, la totalidad de los bienes inmuebles en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP. A su vez, se prohíben los desalojos de las personas que habitan en los barrios registrados por un plazo de 4 años, y propone celebrar acuerdos con las provincias, municipios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de transferir aquellos bienes inmuebles de titularidad de las jurisdicciones locales y que formen parte de los bienes inmuebles sujetos a expropiación. Finalmente, la Ley Nacional Orgánica de los Municipios N° 19.987, establece las funciones y competencias municipales, entre las cuales se encuentra específicamente la definición de usos del suelo y política urbanística.

En cuanto a la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la misma establece por un lado, que todos los habitantes de la Provincia tienen el derecho a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo, por el otro, que todos los habitantes tienen derecho a una vivienda digna. Hay varias leyes provinciales que regulan estas cuestiones. En primer lugar, la ya mencionada Ley N° 8912 sancionada en 1977 durante el gobierno de facto que tiene por objetivo ordenar y planificar el suelo de la Provincia. Su instrumento principal es la zonificación del territorio según necesidades del municipio estableciendo indicadores detallados que buscan elevar la calidad y el aprovechamiento de las parcelas. Uno de los efectos de esta ley fue el fin de los loteos económicos y por ende la limitación en el acceso al suelo urbano para los sectores populares, ya que impone requisitos elevados para el parcelamiento.

Si bien esta ley continúa vigente, con el retorno democrático se han legislado otros instrumentos que buscan garantizar derechos y facilitar la regularización de los barrios populares. Por un lado, la Ley Provincial N° 10.830 sancionada en 1989, establece las funciones de la Escribanía General de Gobierno y reconoce la función social de la propiedad instrumentando las

regularizaciones dominiales de interés social cuando el Poder Ejecutivo Provincial o los municipios lo soliciten.

Por otro lado, en el año 2012 la provincia legisla la Ley N°14.449 de Acceso Justo al Hábitat que adopta una perspectiva diferente en los procesos de producción de suelo urbano, ya que tiene por objeto promover el derecho a la vivienda y establecer presupuestos básicos para un hábitat digno y sustentable. Una de las cuestiones claves que establece esta Ley, impulsada y militada por organizaciones sociales, es la democratización y participación institucionalizada de vecinos y organizaciones sociales en la gestión de proyectos para el mejoramiento del hábitat. Si bien la Ley de Acceso Justo al Hábitat contempla lo establecido en la Ley N° 8912, permite flexibilizar, transformar y redefinir la estructura parcelaria en los procesos de regularización de villas y asentamientos.

Finalmente, la Provincia de Buenos Aires reconoce también la Ley Orgánica Municipal (N° 6769/58) que, tal como se mencionó, regula las competencias municipales y fija las atribuciones y limitaciones de los mismos. En cuanto a las facultades municipales para intervenir en cuestiones urbanas, los mismos tienen la capacidad de definir un Código de Ordenamiento Urbano que define zonificaciones, trazados y aperturas de calles, posibilidades constructivas, regula y direcciona la expansión urbana, el espacio público, las zonas de reserva urbana o de protección ambiental. Lo complejo de esta cuestión es que si bien por un lado, los municipios tienen en términos formales la facultad de ordenamiento territorial, por el otro tienen escasa autonomía de recursos económicos y muchas veces tienen dentro de su territorio tierras de dominio provincial o federal. Así, la Provincia o la Nación, acaparan el protagonismo en la definición de los proyectos de regularización urbana y su gestión implica negociaciones políticas entre diversos actores y jurisdicciones, lo cual puede derivar en procesos muy largos y sujetos a los vaivenes políticos. Finalmente, en cuanto a la capacidad técnica muchas veces los municipios no cuentan con recursos humanos técnicos especializados, catastros actualizados de los barrios populares o recursos materiales para llevar adelante la regularización.

5. Análisis de caso barrio El Ceibo:

El Municipio de Vicente López, está ubicado en el primer cordón del corredor norte del conurbano bonaerense. Históricamente, formaba parte del Partido de San Isidro, hasta su separación y fundación como municipio autónomo de la Provincia de Buenos Aires en 1905. En un comienzo, en este partido se localizaban las chacras de veraneo de personajes influyentes

de la historia argentina, como Torcuato de Alvear o el Dr. Marcelino Ugarte, y comienza a poblarse cada vez más con el éxodo de población del sur al norte a partir de la epidemia de la fiebre amarilla.

Este municipio tiene una localización privilegiada en relación a otros municipios del conurbano ya que cuenta con las principales vías de ingreso a la Ciudad de Buenos Aires, como la Autopista Panamericana y a la General Paz. Los límites definitivos son la calle Paraná al Norte, el Río de la Plata al Este, la Avenida General Paz en el sur y la Avenida de los Constituyentes, Av. Fleming, Luis María Drago y Primera Junta al Oeste.

Vicente López es uno de los municipios con mayores ingresos, de hecho, según CIPPEC, en el 2018 era el municipio con mayor Índice de Progreso Social del conurbano bonaerense y según el Censo del 2010 es el municipio con menor NBI. Sin embargo, dentro de este municipio se pueden identificar por lo menos 13 barrios populares, que si bien no todos están registrados en el Registro Nacional de Barrios Populares, es posible reconocer que muchos de estos barrios no cuentan con servicios básicos ni con seguridad en la tenencia de sus tierras y viviendas. En el caso del barrio El Ceibo, no se encuentra identificado en el RENABAP pero si en el Registro Provincial de Villas y Asentamientos de la PBA.

Desde mediados de los años 2000 el Municipio ha experimentado un boom inmobiliario en lo que respecta especialmente al corredor Libertador. Históricamente los terrenos linderos al río eran considerados tierras bajas ganadas al río y susceptibles de sufrir inundaciones, sin embargo en los últimos 15 años comienza a reconocerse el atractivo, tanto turístico como económico, del sector. Este boom inmobiliario, comienza a partir de la polémica Ordenanza Municipal N° 20.664, sancionada en la noche del 24 de diciembre del 2004, sin oposición ni vecinos presentes en el Concejo Deliberante, en el que se declara de interés municipal la modificación del código de edificación de la zona ribereña y la aprobación del proyecto de construcción del vial costero. Pese a los reclamos vecinales y de organizaciones sociales que intentaron frenar el proyecto a través de medidas judiciales, el proyecto fue ratificado mediante el Decreto N° 5123 el 23 de diciembre del 2005, ambas medidas fueron tomadas durante la intendencia de Enrique García (UCR), quien gobernó el partido entre 1987 y 2011 .

A partir de entonces comienza una serie de modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano de Vicente López que habilitan la construcción de torres de gran escala, oficinas y centros comerciales. Según el propio COU en su Sección 5. 5 se afirma de manera explícita que “En este sector existen parcelas y fracciones con superposición de zonificaciones y situaciones catastrales en vía de regularizar su situación administrativa, legal y jurisdiccional. Por tales circunstancias

las delimitaciones que aquí se tratan serán en muchos casos a título referencial y orientativo y sujetas a verificación. La presentación de todo proyecto que involucre parcelas o fracciones catastradas dentro de esta área costera, se hará previa consulta, con el objeto de obtener la prefactibilidad de zonificación y aptitud parcelaria. Para otorgar la misma, intervendrán las dependencias de Catastro, Obras Particulares y Planeamiento, pudiendo darse intervención de ser necesario al área de Legal y Técnica”. Con esto interpretamos que las normas de construcción en este sector no son del todo claras, sino que los inversores que soliciten realizar un proyecto inmobiliario deberán acudir a las dependencias municipales para su aprobación, lo cual es un procedimiento poco transparente en situaciones en las que hay tanto capital en juego.

En pocos años, ya se han localizado en este sector del partido las grandes torres residenciales conocidas como Horizons, View, Wave, el complejo Al Río, que incluye centro comercial, supermercados y restaurantes, así como también han desarrollado sedes grandes empresas como Nestlé, Phillip Morris, La Nación, Mercado Libre o WeWork, transformando al área de ribera de Vicente López en un nuevo distrito comando^{vi} (Cicoella y Mignaqui, 2009). En la *Figura N°1* se puede observar el Plan Director para el área ribereña de Vicente López, publicado en el año 2006.

Ahora bien, explicar el contexto de empresarialismo urbano del municipio no es menor a la hora de analizar el caso del barrio El Ceibo. El barrio se ubica sobre la costa del Río de la Plata en el bajo de Vicente López a menos de 500 metros de Av. Libertador, una de sus vías más transitadas, y está estructurado a lo largo de una calle principal al pie de la barranca, inmediatamente paralela a las vías del ex FFCC Mitre (inaugurado en 1891, hoy Tren de la Costa) que articula los frentes de viviendas hacia ambos lados. Se conforma de una lonja de 300 metros de extensión de norte a sur, por 70 de ancho, bordeado por las costas del Río de La Plata en su margen Este, hacia donde las viviendas solían dar la espalda. A su lado Norte limita con la Reserva Ecológica Municipal, siendo que algunos vecinos están instalados dentro de tierras de la reserva, a su lado sur limita con terrenos privados y se encuentra enmarcado por un circuito vial local que prácticamente circunvala el barrio. El ingreso se da a través de dos pasos vehiculares a nivel que atraviesan bajo las vías, con 240 metros de separación, que hasta hace un par de años tenían uso peatonal.



Figura N°1: Plan Director para el área ribereña del Partido de Vicente López, año 2006. Recuadro rojo con la ubicación del Barrio El Ceibo. *Fuente:* Decreto Provincial N° 2479/07, Anexo 1. Intervención de la autora de este ensayo para identificar el Barrio El Ceibo.

En la *Figura N°1* se observa en un recuadro rojo la ubicación del barrio el Ceibo como Zona de Regularización, RU, que aún no ha sido regularizada y que, hasta el año 2020, el municipio no cuenta con planos o catastros actualizados. Su localización en la Ribera Norte del Área Metropolitana, en el bajo del Partido y sobre la costa del Río de la Plata, le brinda características específicas en relación con el riesgo de inundaciones producto de fuertes precipitaciones o de eventos de sudestada.

De acuerdo a los datos del último censo realizado por el Municipio en 2016, habitan allí 413 personas distribuidas en nueve manzanas. Se trata de una población de ingresos medio-bajos, en la que se combinan fuentes de trabajo: empleo municipal y en servicios (mayoritariamente del sector gastronómico y de delivery). Por tratarse de una zona que mixtura usos residenciales y turísticos, con propiedades de alto valor inmobiliario, áreas protegidas y servicios gastronómicos de alto rango, el entorno en el que se implanta El Ceibo presenta contrastes socio urbanos singulares, hay una clara fragmentación que se da a partir de las vías del Tren de la Costa y la barranca que eleva las grandes viviendas de “los de arriba” en contraste con las casillas de “los de abajo” de la barranca.

En relación al acceso al suelo y la autoproducción del hábitat, las primeras casillas del barrio comenzaron a asentarse en la década del sesenta. Estas tierras inundables y periurbanas estaban desvalorizadas, por lo cual algunas personas que se acercaban de otros sectores del conurbano a realizar actividades de pesca de subsistencia decidieron instalarse de manera permanente. A partir de entonces, las familias fueron creciendo y autogestionando, a través de sus redes y lazos sociales, el desarrollo del barrio y los loteos del terreno entre familiares, estableciendo ciertas pautas colectivas de planificación barrial, conformando manzanas, vías vehiculares y peatonales, y permitiendo una clara diferenciación entre el espacio público y el privado. Las construcciones son mayormente evolutivas (casilla/rancho a vivienda, por capas o por niveles), muchas de ellas realizadas en altura sobre pilotes de madera para prevenir inundaciones, realizadas en madera, chapa y mampostería tradicional, con mano de obra autogestionada, alcanzando en algunos casos hasta tres niveles de altura.

En el año 1992, la Provincia de Buenos Aires sanciona la Ley 11.226 en la cual se autoriza al Poder Ejecutivo Provincial a transferir la propiedad de las tierras provinciales a sus ocupantes (Circ. 6, Secc.D, Fracción V). Si bien esta ley no resuelve la situación en su totalidad, abarca la mayor porción de tierra del barrio estableciendo una serie de indicaciones acerca de los procedimientos que el Ejecutivo provincial y municipal debieran cumplir para regularizar el dominio de la tierra a favor de los/as habitantes. Sin embargo, estos procedimientos, hasta el año 2020 no se han llevado adelante.

En el año 2013, a partir de la sanción de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, la provincia creó el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (Art. 28) en el que se relevan, captan y registran datos para la implementación del régimen de integración sociourbana de villas y asentamientos precarios. El barrio El Ceibo, fue relevado en este registro, dejando asentada la necesidad de regularización urbana y dominial.

Históricamente en el barrio funciona una comisión barrial, que organiza los reclamos frente a distintas entidades públicas y que en varias oportunidades presentó proyectos de regularización de tierras. A partir del año 2016, esta comisión comienza a dialogar con el Municipio de Vicente López para coordinar obras de mejoramiento urbano ambiental. Sin embargo la situación de dominio aún continúa inconclusa. Entre las obras de regularización urbana realizadas entre el 2018 y 2019 se encuentran las de infraestructura hidráulica, para prevenir inundaciones por sudestada, parquización de espacios públicos, asfalto de calles y pasillos, y el tendido de redes de agua, cloaca y electricidad.

La situación de dominio de las tierras en el Ceibo es compleja por su variedad de actores y regulaciones. Por un lado, cabe destacar que al encontrarse en los márgenes del Río de la Plata, rige el Art. 2639 del Código Civil donde se establece la obligación de dejar libre circulación hasta los 35 mt desde la línea de ribera que determina la Autoridad del Agua en la Provincia de Buenos Aires, según la ley provincial N°12257. Por otro lado, la otra frontera del barrio es la línea del Tren de la Costa (ex FFCC Mitre), que pertenece desde el año 2013 a Ferrocarriles Argentinos y es operada por SOF.SE (Sociedad Operatoria Ferroviaria, Sociedad del Estado). Por medio de la Ley N° 2873 se establece que queda prohibido construir con paja o cualquier otro material inflamable, abrir zanjas o canteras a menos de 20 mts de la vía, y que está prohibido construir muros de cualquier tipo a menos de 5 mts de la vía del Ferrocarril. En el barrio hay viviendas construidas que no cumplen con estas normativas, sin embargo, el límite sur del barrio se da por un muro que separa una propiedad privada de grandes dimensiones que tampoco cumple con estas regulaciones (se podrá observar en la Figura N°2).

Otro de los límites del barrio es la Reserva Ecológica de Vicente López, cuyas tierras fueron transferidas al municipio por la Provincia de Buenos Aires mediante el Decreto Provincial N° 1980/77 . Las 3,5 hz comprendidas entre las calles Paraná y el comienzo del barrio El Ceibo fueron definidas dentro del Código de Ordenamiento Urbano de Vicente López como Áreas de Preservación Ecológica (APE1), sin embargo a fines de la década de los noventa, se celebra un acuerdo entre el Municipio y la Escuela Lincoln para cederle a la misma parte de las tierras con el fin de legalizar la ocupación que venía llevando adelante durante décadas, la escuela, con su campo de deportes. Dentro del área protegida, también se encuentran algunas viviendas del barrio El Ceibo, una calle asfaltada y un patio de juegos que fueron producto de las obras de mejoramiento urbano que llevó adelante el Municipio entre el 2018 y 2019.

Gran parte del terreno donde se asienta el barrio está localizada en una única parcela que pertenece a la Provincia de Buenos Aires, excepto una porción específica que es de propiedad privada. En la *Figura N°2*, se puede observar una vista aérea del año 2019 del barrio, en la cual ilustramos los límites regulatorios. Es necesario aclarar que las referencias ilustradas son estimadas y una correcta demarcación parcelaria requiere de una medición de un profesional de la agrimensura. Finalmente, la Imagen N° 3 se puede observar el último plano de catastro disponible en ARBA de la parcela perteneciente a la Provincia de Buenos Aires.



- Referencias:
- Línea divisoria propiedad privada
 - Línea de Ribera
 - Reserva Ecológica Vicente López
 - Línea estimada de 5 mt del Ferrocarril
 - Parcela privada
 - El centro del macizo pertenece a PBA

Figura N°2: Foto aérea del barrio el Ceibo con ilustraciones de referencia de la situación de dominio y las regulaciones correspondientes. Fuente: Elaboración propia.

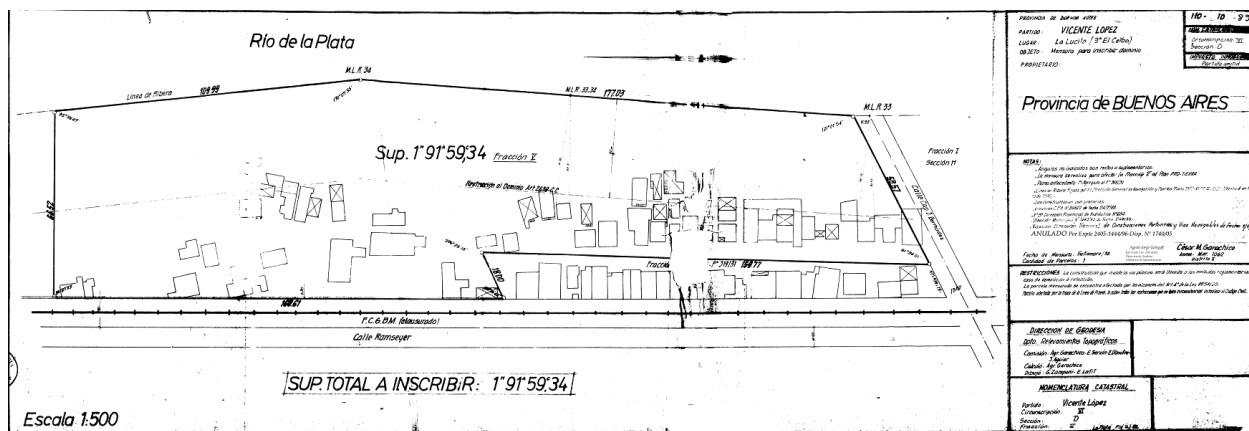


Figura N°3: Plano catastral 110-007-89. Parcela perteneciente a PBA, de la Dirección Provincial de Catastro, año 1989. En la imagen se puede observar la parcela privada que se encuentra dentro del territorio, la línea del Ferrocarril y los 35 mt. establecidos por la línea de ribera. Fuente: ARBA.

En resumen, Vicente López es un municipio con una gran polarización social, en donde a través de barreras físicas, como muros, vías o el propio Río de la Plata, los sectores populares

se encuentran segregados del resto del partido. Los vecinos y vecinas del barrio El Ceibo, han encontrado en las tierras fiscales anegadas de la Provincia de Buenos Aires, una oportunidad para acceder al suelo urbano. El rápido desarrollo inmobiliario y empresarial en el partido, específicamente en la zona ribereña, nos permite interpretar que esas tierras inundables que solían estar vacantes, cobran especial interés para los sectores que lideran el empresarismo urbano. Si bien existe legislación que acompaña y ordena los procesos de regularización del barrio, hasta ahora, el municipio solo ha logrado avanzar con obras de mejoramiento urbano ambiental y no en la regularización del dominio.

6. Reflexiones finales:

La informalidad vinculada al hábitat popular pone en evidencia que una gran parte de la población en Argentina, alrededor de 4 millones de personas, no cuentan con los ingresos suficientes o cumplen con los requisitos para acceder al mercado formal de tierra y vivienda. Además, a lo largo de los años no se han desarrollado aún líneas de financiamiento que faciliten el acceso o políticas públicas que logren atender a las demandas habitacionales de forma acabada. Las acciones llevadas adelante por las distintas gestiones de gobierno fueron discontinuas y los tiempos de implementación de las políticas de regularización demasiado laxos, por lo que no logran contener las urgencias habitacionales que aceleran el ritmo del mercado informal.

La regularización del dominio de las tierras en donde se asientan los sectores populares es un tema muy complejo, sobre el cual debemos seguir profundizando. En ese sentido, este estudio no pretende cerrar todas las preguntas en relación al tema, sino por el contrario, dar cuenta de que hay múltiples caminos para resolver estos conflictos y que cada caso debe ser estudiado de manera detallada, profundizando en distintas líneas de investigación.

El caso de El Ceibo, nos resulta paradigmático para evidenciar que existen diversos actores con los cuales se debe interactuar para ir generando acuerdos que permitan el acceso justo al hábitat digno y la seguridad en la tenencia del suelo. Además, no solo se debe considerar a quienes figuran como propietarios, o a quienes efectivamente viven en los terrenos, sino también a quienes aspiran a ello. Es decir, se debe evaluar los efectos “no deseados” de la regularización para prevenir una expulsión de los vecinos del barrio por medio de los efectos de introducir estas tierras en el mercado formal. De esta manera, nos interesa abrir nuevas

preguntas de investigación, para futuros estudios ¿Cómo proteger a los barrios populares de los efectos de la gentrificación o de la expulsión del mercado? ¿Existen formas de propiedad colectiva que se puedan implementar en estas situaciones? ¿Cómo proteger los derechos colectivos sin privar de los derechos particulares? Consideramos que el solo hecho de ser propietarios no garantiza la inclusión urbana, si no viene acompañado de políticas sociales de integración que permitan hacer frente a los gastos que implica la regularización.

Finalmente, concluimos que no hay recetas rápidas ni atajos para la construcción de ciudades inclusivas e integradas, sino que consideramos fundamental la participación de la ciudadanía y de las organizaciones sociales en todos los procesos de regularización urbano ambientales o dominiales para poder garantizar la transparencia en los procesos y el respeto de los intereses de aquellas personas que históricamente vieron vulnerado su derecho a un hábitat digno.

Bibliografía

Libros y artículos:

ARBA (2020), Cartografía digital. Recuperado de: <https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/?sessiontimeout=true>

Borsdorf, A. (2003). *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*, Chile, Revista EURE.

Ciccolella, P. y Mignaqui, I. (2009). *Globalización y transformaciones de la centralidad histórica de Buenos Aires*. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.

CIPPEC, (2018). *Índice de progreso social del conurbano bonaerense*.

Clichevsky, N. (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre políticas de urbanización en América Latina*, CEPAL, Chile, Serie medio ambiente y desarrollo.

Clichevsky, N. (2011). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano. Bitácora urbano-territorial, Colombia, Revista Bitácora 14.

Clichevsky, N. (2012). *Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires Metropolitano. Apuntes para la reflexión*. Revista iberoamericana de urbanismo N°8.

Corral, M. y Cuenya, B. (2011). *Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires, Chile*, Revista Eure N°37.

Corti, M. (2015). *La Ciudad Posible. Guía para la actuación urbana*. Argentina. Ed. Café de las Ciudades.

Cufre, D.(2020), *La usurpación del Country*, Diario Página 12, 5 de septiembre del 2020.

Di Virgilio, M. (2014). *Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda*. México, Revista Estudios Demográficos y Urbanos Vol. 30.

Di Virgilio, M.; Guevara, T.; y Arqueros, S. (2014). *Un análisis comparado sobre la implementación de políticas de regularización de asentamientos informales en Argentina, Brasil y México*. Chile, Revista INVI N°80.

Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014). *Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Argentina. Revista Estudios Sociales Contemporáneos, Vol. 11.

Harvey, D. (2007). *De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza en el capitalismo tardío. Espacios del capital*. Madrid, Ed. Aikal.

Harvey, D. (2013) *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la Ciudad a la Revolución Urbana*. Madrid. Ed. Aikal.

Janoschka, M. (2002), *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*, Chile, Revista EURE v.28 N° 85.

Mongin, O. (2006), *La condición urbana La ciudad a la hora de la mundialización. IV Convergencias y divergencias urbanas: cambios de escala y de velocidad*. Argentina, Ed Paidós.

Norte online (2020), Vecinos y vecinas piden justicia ambiental. Diario Norte Online, 18 de julio 2020, Recuperado de:

<https://norteonline.com.ar/vicente-lopez-vecinos-y-vecinas-piden-justicia-ambiental/>

Observatorio Metropolitano (2006). *Plan director para el área ribereña de Vicente López*. Recuperado de: <http://www.observatorioamba.org/planes-y-proyectos/vicente-lopez/proyectos/plan-director-para-el-area-riberena-del-partido-de-vicente-lopez/ficha>

Proyecto Habitar (2020), *Frente al desalojo de las familias del barrio Ferroviario*. Recuperado de: <http://www.proyectohabitar.org/notas/ferroviariodesalojo/>

Ministerio de Desarrollo Social, Secretaría de Integración Socio Urbana, *Registro Nacional de Barrios Populares*, Recuperado de: <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/tabla>

Leyes, decretos y regulaciones:

- Ley Nacional N° 16.765
- Ley Nacional N° 19.987
- Ley Nacional N° 2837
- Ley Nacional N° 24.374
- Ley Nacional N° 27453
- Código Civil Argentino, Art. 2639
- Ley Provincial de Buenos Aires N° 8912
- Ley Provincial de Buenos Aires N° 10.830
- Ley Provincial de Buenos Aires N° 12257
- Ley Provincial de Buenos Aires N° 14449
- Ley Provincial de Buenos Aires N° 11.226
- Ley Organica Municipal N° 6769/58
- Decreto Provincial N° 1980/77
- Decreto Provincial N° 2479/58
- Ordenanza Municipal de Vicente López N° 20664
- Decreto Municipal de Vicente López N° 5123
- Código de Ordenamiento Urbano de Vicente López

Notas al Pie de Página

ⁱ El 20 de julio del año 2020, comenzaron las tomas masivas de alrededor de 90 hectáreas, en Guernica, Partido bonaerense Presidente Perón. La justicia penal ordenó el desalojo de las tierras.

ⁱⁱ El barrio Ferroviario es uno de los 4416 barrios populares relevados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) y protegidos mediante la Ley 27.453 que expresamente prohíbe los desalojos. Sin embargo, el 10 de septiembre del 2020 la Sociedad Operadora Ferroviaria del Estado, desalojó a un sector del mismo (Proyecto Habitar, 2020).

ⁱⁱⁱ Según datos del Registro Nacional de Barrios Populares, relevados entre el año 2016 y 2018, por organizaciones sociales, referentes barriales y organismos estatales, en el país hay más de 4416 Barrios Populares#, de los cuales 1700 se encuentran en la Provincia de Buenos Aires, y más de 1000 en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Esto equivale a más de 3,5 millones de personas que viven en condiciones de vulnerabilidad.

^{iv} Nora Clichevsky es arquitecta, especialista en mercado y políticas de tierra, ambiente y pobreza urbana. Investigadora del CONICET y consultora de CEPAL.

^v Lefebvre, 1969.

^{vi} Ciccolella y Mignaqui hacen referencia a los distritos comando como distritos empresariales que acaparan las funciones de comando, es decir, de tomas de decisiones empresariales, financieras políticas, etc. En Buenos Aires, los autores refieren a dinámicas de nuevas centralidades reticulares, que no requieren continuidad espacial para sostener las relaciones de poder sino que se localizan en nuevos centros urbanos (Ciccolella y Mignaqui, 2009).