

# **LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA CIUDAD Y LA EMERGENCIA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN LOS DESARROLLOS URBANOS PRIVADOS. EL CASO DE CANNING EN LA POSTCONVERTIBILIDAD.**

Agustin Bertinetti.

Cita:

Agustin Bertinetti (2019). *LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA CIUDAD Y LA EMERGENCIA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN LOS DESARROLLOS URBANOS PRIVADOS. EL CASO DE CANNING EN LA POSTCONVERTIBILIDAD. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/227>

XIII JORNADAS DE SOCIOLOGÍA

LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE LA CIUDAD Y LA  
EMERGENCIA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO  
EN LOS DESARROLLOS URBANOS PRIVADOS.  
EL CASO DE CANNING EN LA  
POSTCONVERTIBILIDAD.

EJE N°4 MESA 49: LA CIUDAD EN DISPUTA: GRUPOS, CONFLICTOS Y  
DINÁMICAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO

LIC. ESP. AGUSTIN BERTINETTI  
FSOC-FADU/UBA

## **Abstract**

El presente trabajo se enmarca en la producción de la tesis de maestría de la carrera de Planificación Urbana y Regional de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, la cual está en etapa de presentación de plan de tesis y tiene como objetivo introducir en el conocimiento de la relación capital – inversión – ciudad, es decir de la relación entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad permite a partir de los desarrollos urbanos privados a partir del estudio de la emergencia, la difusión y los efectos sobre la forma socio urbana de la figura del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados en la ciudad de Canning en el período de la postconvertibilidad, entre los años 2002 y 2017. Además, se espera que como resultado de la investigación sea posible definir, en el marco del ámbito de la planificación urbana, herramientas de ordenamiento urbano en base a las características y consecuencias socio espaciales y socioeconómicas del desarrollo urbano privado en Canning.

## **Introducción**

Durante el período conceptualizado como postconvertibilidad, que toma desde 2002 a 2017, se ha podido vislumbrar una radical transformación socio urbana en la ciudad de Canning, localidad del municipio de Esteban Echeverría, que ha permitido ciertas modificaciones en su forma física y en su estructura de relaciones sociales.

Del año 2002 en adelante la ciudad comienza a mostrar rasgos de densificación poblacional y edilicia sin precedentes en la zona central y sus alrededores. El desarrollo urbano privado en la zona se materializa en la consolidación residencial y comercial a lo largo del corredor central de la ciudad (Ruta 52, Av. M. Castex), lo que, a su vez, genera condiciones desiguales de desarrollo de la ciudad hacia la periferia. Dicho crecimiento fue permitido por una serie de desarrollos privados que, en su mayoría, fueron diseñados y ejecutados bajo una misma figura de inversión, el fideicomiso inmobiliario. Es por ello por lo que surge la necesidad de estudiar la emergencia, la difusión y los efectos sobre la forma socio urbana de la figura del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados en la ciudad de Canning en el período 2002-2017.

Esta investigación aportará nuevo material desde un abordaje poco estudiado en el ámbito de las ciencias sociales en referencia a los estudios urbanos; la relación entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad permite a partir de los desarrollos urbanos privados.

En la metodología se utilizaron herramientas de indagación y análisis cuanti - cualitativos (entrevista abierta, análisis histórico de información y análisis de datos estadísticos) por contar la investigación con objetivos descriptivos y explicativos.

Los datos producidos son presentados en el análisis por los tres subperíodos de la convertibilidad, donde se pueden visualizar características específicas de la herramienta de inversión y sus consecuencias en el desarrollo urbano privado dependiendo los contextos socio económicos y socio políticos por los que atravesó el mercado inmobiliario de la zona en las diferentes etapas.

En el capítulo uno se analiza un primer subperíodo de la postconvertibilidad, la etapa experimental, del año 2002 al año 2006. En la misma se podrá discernir la difusión de la figura del fideicomiso de otros ámbitos hacia la emergencia y las primeras experiencias de desarrollos urbanos en la zona bajo dicha modalidad.

En el capítulo dos se señalan las características de un segundo subperíodo de la postconvertibilidad, la etapa de consolidación y auge de la figura del fideicomiso en la zona de Canning, desde el año 2007 hasta el año 2011. En dicho período se puede vislumbrar una reestructuración del espacio urbano conforme al desarrollo inmobiliario privado en Canning acompañado por el cambio de la utilización de dichos emprendimientos en la vida cotidiana, los cuales pasan de ser casa de fin de semana a vivienda permanente. Lo que permite que la figura del fideicomiso también sea utilizada en emprendimientos inmobiliarios de usos múltiples.

En el capítulo tres se caracteriza el tercer subperíodo de la postconvertibilidad, la etapa de crisis de la figura del fideicomiso en la zona, del año 2012 hasta el 2017. A partir de las diferentes normativas creadas en los últimos años, la figura comienza a perder la ventaja comparativa frente a otras modalidades de inversión y producción de desarrollo inmobiliario

y aumenta progresivamente su costo en la producción de patrimonio urbano privado. Dicha situación, acompañada por una crisis inmobiliaria como consecuencia de las políticas cambiarias del país a partir de 2012, la figura comienza a perder presencia en la zona, utilizándose la misma en la actualidad con objetivos muy diferentes a los buscados en el comienzo de la etapa de auge. En dicho subperíodo se pueden dilucidar más claramente los efectos en la producción socio urbana que generó el desarrollo inmobiliario en la zona.

Además, se espera que como resultado de la investigación sea posible definir, en el marco del ámbito de la planificación urbana, herramientas de ordenamiento urbano en base a las características y consecuencias socio espaciales y socioeconómicas del desarrollo urbano privado en Canning.

### **Estado del arte**

En el estado del arte se intenta relatar los avances de investigación social en la temática de producción social de la ciudad relacionada a estrategias de inversión en los desarrollos urbanos privados, durante el período 2002-2017. El mismo se divide en tres ejes temáticos.

En primer lugar, se presentan los trabajos que desarrollan como línea principal de estudio los mecanismos y estrategias concretas de apropiación material y simbólica del espacio urbano que los grupos empresariales ponen en juego (Del Rio, J.; 2013), (Fernandez Ramírez, c. y García Pérez, E.; 2014), (Pírez, P.; 2014), (Raspall, T.; 2010), (Varesi, G.; 2013).

En segundo lugar, se exponen aquellas investigaciones que tienen como centro de análisis las transformaciones en el espacio urbano y en la estructura social que generó el desarrollo urbano caracterizado en el primer eje. En esta sección se intentarán compilar los trabajos que tratan la segregación urbana y las consecuencias socio espaciales que se concretan en el territorio a partir de estudios de casos de territorios donde prevalece la planificación urbana a partir de los desarrollos urbanos privados (Ainstein, L.; 2012), (Barenboim, C.; 2016), (De Mattos, C; 2007), (Leal Maldonado, J.; 2002), (Sabatini, F.; 2006), (Vergara, L.; 2014).

Por último, se tratan aquellos estudios de caso de la ciudad de Canning o su área aledaña (Esteban Echeverría, Ezeiza, San Vicente) que tengan como eje de investigación las características socio urbanas del territorio a partir de la concreción de desarrollos

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

inmobiliarios privados. En las mismas se tratan las problemáticas de los desarrollos de corredores centrales a partir del desarrollo urbano a partir de la generación de emprendimientos privados en detrimento de las periferias segregadas, las modalidades de inversión más utilizadas por los desarrolladores inmobiliarios en la zona y las reconfiguraciones en la estructura de relaciones sociales que ello permitió (Colombara, M. y Bortagaray, L.; 2010), (Marcos, M.; 2009), (Vidal-Koppman, S.; 2010), (Vidal-Koppman, S.; 2011).

Como consideración final se ha podido dilucidar que en el recorrido de los tres ejes propuestos del estado del arte se ha visualizado la existencia de ciertas caracterizaciones del espacio urbano y de la conformación social de dicho espacio en el período propuesto (2002-2017). Además, se ha podido comprobar la realización de trabajos que toman como caso de estudio la ciudad de Canning por ser considerada un eje de gran crecimiento en materia de desarrollo urbano privado en Argentina en el período tratado. Pero no se han hallado investigaciones que tomen como eje principal el estudio de la relación entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad permite a partir de los desarrollos urbanos privados.

Tampoco se han encontrado trabajos de investigación social que vinculen la emergencia y difusión de la figura del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados con los efectos sobre la forma socio urbana que el urbanismo inmobiliario genera en el territorio. Por ello, es necesario producir conocimiento científico desde un abordaje que permita generar relaciones entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad permite a partir de los desarrollos urbanos privados. Dicha producción del conocimiento permitirá una profundización en el conocimiento de la relación capital - inversión - ciudad.

### **Marco teórico**

El desarrollo del marco teórico se nutre de conceptos que son aportados por disciplinas como la sociología urbana, la sociología económica, la historia social y la planificación urbana.

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

Dicho desarrollo está dividido en cuatro dimensiones, las cuales agruparán categorías conceptuales que abordan temáticas relacionadas.

En primer lugar, para poder realizar una conceptualización del período a estudiar, se utilizó el concepto de post convertibilidad y sus características. El mismo es definido como un modelo económico, político y social que emerge tras la crisis de 2002 a partir de seis políticas fundacionales (devaluación, retenciones, pesificación asimétrica de deudas, salvataje al sector financiero, default y congelamiento tarifario), las cuales ejercieron modificaciones en las relaciones de fuerzas entre las distintas fracciones de clase, al tiempo que el Estado comenzó a desplegar una serie de acciones "compensatorias" en busca de lograr adhesión y gobernabilidad. Aun así, lejos de impulsarse una significativa redistribución del ingreso, el bajo costo laboral en condiciones de aumento de la productividad constituyó una de las claves fundamentales de la ganancia empresarial. En medio del proceso de post convertibilidad, el surgimiento de la crisis mundial profundizó un cúmulo de tensiones propias del modelo y amenazó con desestabilizarlo mediante distintas vías. En este contexto, el gobierno desplegó un conjunto de activas políticas anticrisis que manifestaron la búsqueda por mantener tanto los pilares de estabilización del modelo post convertibilidad (superávit fiscal y comercial), como el statu quo establecido por el mismo (Varesi, G.;2013).

La conceptualización del período permitió, en la etapa de análisis de los datos recabados, generar subperíodos específicos para poder estudiar los procesos socio urbanos con más profundidad.

En segundo lugar, se realizaron caracterizaciones conceptuales en referencia al medio sociourbano donde se emplazan los desarrollos urbanos privados. Para ello, fue necesario conceptualizar el término de ciudad inmobiliaria en relación con la urbanización capitalista, las mercancías inmobiliarias y la segregación socio urbana.

La ciudad inmobiliaria (Fernández Ramírez, C. y García Pérez, E.; 2014) refiere a un modo de producir ciudad que constituye como visión hegemónica que el hecho urbano ha pasado por presentar los intereses particulares de la clase capitalista como los intereses de toda la sociedad, acompañándolo por un discurso fuertemente ideologizado, que ha construido un imaginario colectivo que asume la vivienda como una mercancía, en su doble condición de

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

bien de uso y depositaria de patrimonio. Este modo de producir ciudad ha obviado la condición equidistributiva originaria del urbanismo y, acompañada por instrumentos jurídicos que han configurado un nuevo marco de actuación, ha desencadenado una grave crisis habitacional y un espacio social cada vez más segregado y estratificado.

La urbanización capitalista es un término acuñado por Christian Topalov, quien afirma que la ciudad es el marco de la ganancia, pero sus elementos son también objeto de ganancia. Es decir que el marco edificado urbano proporciona al capital, en su conjunto, un valor de uso complejo. Por tanto, la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación de espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada fracción de capital. Por ello, el marco edificado urbano es también un conjunto de mercancías inmobiliarias producidas por el capital; ellas sirven de apoyo a la valorización de los capitales particulares, especializados en su producción y en su circulación (Topalov, C.; 1979).

En tercer lugar, se analiza la relación público-privada en la producción de ciudad a partir de los términos de gobernanza y gobernabilidad urbana en escalas locales de gobierno.

Se entiende la gobernanza como una matriz de relaciones público-privadas que se da en un contexto histórico particular, específicamente a partir de ciertas reformas estatales emprendidas en América Latina: la privatización de servicios públicos, las nuevas ofertas de políticas sociales y los procesos de descentralización. En este encuadre se gesta un reciente modo de producir ciudad a partir de una nueva manera de comprender las relaciones y alianzas entre los sectores públicos y privados que regulan y producen la ciudad (Orlansky, D.; 2010), (Zurbriggen, C.; 2011).

Para complementar dicho concepto también se presentó el término de gobernabilidad urbana, la que se define como la capacidad de un sistema político institucional de gobierno urbano en conjunto con actores sociales, integrantes de la sociedad local, de enfrentar las principales cuestiones metropolitanas, a saber: -la expansión urbana metropolitana ilimitada, las desigualdades en la calidad urbana y las tendencias a la exclusión social (Pérez, P.; 2001), (Pérez, P.; 2005).

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

En cuarto lugar, por último, se presentaron conceptos que analizan desde la sociología las estrategias empresariales desplegadas en el mercado inmobiliario.

Dicho eje fue desarrollado a partir del término de “campo de producción”, esgrimido por Bourdieu para analizar el fenómeno simbólico, histórico y social en el caso de estudio del mercado de la casa en Francia. Dicho término permite estudiar un fenómeno socio urbano como un conjunto de dimensiones, como en el caso que presenta el autor; la historia de la producción y las estrategias de comercialización de viviendas para la clase media en Francia, el proceso social de su venta a partir de la relación entre los actores intervinientes, las regulaciones del Estado, las técnicas y discursos de marketing y la percepción de sus adquirentes (Bourdieu, P.; 2000).

### **Problema de investigación**

A partir del período conceptualizado como postconvertibilidad (2002-2017) la ciudad de Canning comienza a mostrar rasgos de densificación poblacional y edilicia sin precedentes en la zona central y sus alrededores.

La ciudad de Canning pasa de contar en 2002 con 8.600 habitantes con un proyectado intercensal de 21.000 para el año 2017. Esto significa un aumento de población del 140% en 15 años, situando a la ciudad en una de las que más ha crecido en cuanto a población en el período (INDEC, 2017). Por otro lado, Canning compone el 70% de la cantidad de permisos solicitados para la construcción por el municipio de Esteban Echeverría en el período citado, municipio que está localizado entre las diez municipalidades con mayor solicitud de permisos en el total de los 135 municipios de la provincia de Buenos Aires entre 2002 y 2017 (Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires, 2017).

El desarrollo urbano en la zona se materializa en la consolidación residencial y comercial a lo largo del corredor central de la ciudad (Ruta 52, Av. M. Castex), lo que, a su vez, genera condiciones desiguales de desarrollo de la ciudad hacia la periferia.

Se puede vislumbrar que el desarrollo fue principalmente generado por urbanizaciones privadas y el mismo está localizado en el área central de la ciudad.

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

Es por ello que surge la necesidad de estudiar la emergencia, la difusión y los efectos sobre la forma socio urbana de la figura del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados en la ciudad de Canning en el período 2002-2017.

Por otro lado, existe una falencia de trabajos científicos; no sólo en referencia al caso de estudio referido, Canning, sino a nivel general; que permitan dilucidar los orígenes y los efectos sobre la forma socio urbana de la figura del fideicomiso inmobiliario en el desarrollo urbano privado, por lo que se entiende que la investigación aportará nuevo material desde un abordaje poco estudiado en el ámbito de las ciencias sociales en referencia a los estudios urbanos: la relación entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad generan a partir de los desarrollos urbanos privados.

### **Objetivo general**

Estudiar la emergencia, la difusión y los efectos sobre la forma socio urbana de la figura del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados en la ciudad de Canning en el período 2002-2017.

### **Objetivos específicos**

Estudiar la emergencia de la utilización del fideicomiso inmobiliario en Canning, las representaciones en torno a la figura y su difusión entre los desarrolladores inmobiliarios durante el período de la postconvertibilidad.

Describir la forma y el fin de la utilización del fideicomiso inmobiliario por parte de los desarrolladores inmobiliarios en Canning durante el período de postconvertibilidad.

-Examinar las ventajas comparativas en términos de renta económica del desarrollo, facilidades para el inversor y beneficios impositivos que conllevó la utilización del fideicomiso inmobiliario ante otras figuras de inversión inmobiliaria por parte de los desarrolladores inmobiliarios en Canning durante el período de postconvertibilidad.

Investigar la procedencia de la utilización de la figura del fideicomiso en los desarrollos inmobiliarios en Canning durante el período de postconvertibilidad.

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

Describir los efectos en la forma sociourbana que permitió la utilización del fideicomiso inmobiliario en el desarrollo urbano en Canning durante el período de postconvertibilidad.

Analizar las transformaciones que se generan a partir de la utilización del fideicomiso inmobiliario en el desarrollo inmobiliario en Canning en referencia al dominio de la tierra durante el período de postconvertibilidad.

### **Hipótesis**

A lo largo del trabajo se intenta comprobar que:

- 1) La utilización de la figura del fideicomiso inmobiliario emerge como la opción más utilizada de inversión en el marco del desarrollo inmobiliario privado a partir de la posibilidad de una nueva alternativa de crédito, en la búsqueda de la maximización de ganancias en un contexto de crisis inmobiliaria (comienzos del período de la postconvertibilidad).
- 2) La figura del fideicomiso inmobiliario ingresa en el mercado inmobiliario de Canning a partir de la difusión de dicha figura por los desarrolladores inmobiliarios que comprueban la efectividad de la herramienta en los desarrollos inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires hacia fines de la década de los noventa y de la difusión de los inversores que tenían experiencias en trabajar con esta figura en los sistemas de fideicomiso agropecuario en las zonas rurales de la provincia de Buenos Aires.
- 3) Dicha forma de emergencia y difusión del fideicomiso inmobiliario en la ciudad de Canning genera una cantidad de inversiones impensadas en la zona en períodos precedentes. Dichas inversiones se transforman en desarrollos urbanos privados de diversos tipos (residenciales, comerciales, oficinas), que a su vez estructuran la consolidación del sector central (donde se concentran dichos emprendimientos) demandando el apoyo y el acompañamiento del Estado con infraestructura pública en detrimento de la periferia de la zona.
- 4) La consolidación del sector central a partir del desarrollo urbano privado genera consecuencias sociales derivadas de la segregación social.

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

5) La concreción de desarrollos urbanos privados a través de la figura del fideicomiso permite una nueva forma de relacionarse con el dominio real de la tierra por las características de la postergación de la realización del dominio de la tierra propias de dicha figura de inversión.

### **Metodología**

La presente investigación se caracteriza por contar con objetivos descriptivos y explicativos, por ello, para llegar a los resultados esperados y confirmar las hipótesis de investigación se utilizarán herramientas de indagación y análisis cuanti - cualitativos (entrevista abierta, análisis histórico de información y análisis de datos estadísticos).

El recorte espacial de la investigación corresponde a la ciudad de Canning, partir de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, y la secuencia temporal de la misma es longitudinal, ya que el interés es analizar el comportamiento de ciertas variables a través de un período de tiempo determinado (período de la post convertibilidad; desde 2002 a 2017).

### **Herramientas metodológicas de recolección de datos**

Para recabar datos de información primaria se ejecutó como herramienta la entrevista abierta, con la pauta de indagar en los actores sociales que hayan tenido mayor participación en el período comprendido, siendo estos referentes de los grupos de actores sociales a los que representan. En total se realizaron 5 entrevistas abiertas a desarrolladores de diversos tipos de emprendimientos inmobiliarios en la zona (comercial, residencial, oficinas), 5 entrevistas abiertas a inversores de diversos tipos de emprendimientos inmobiliarios en la zona (comercial, residencial, oficinas), 3 entrevistas abiertas a representantes de asociaciones civiles afines al desarrollo inmobiliario en la zona y 2 entrevistas abiertas a funcionarios de organismos públicos en relación a la regulación y control del desarrollo urbano privado de la zona.

Para recabar datos de información secundaria se compiló información de diversos dominios siendo volcados los datos cuantitativos a una matriz de análisis para ser examinados a partir de frecuencias, cuadros bivariados y multivariados y los datos cualitativos a una matriz de análisis para ser examinados a partir del análisis narrativo. En total se realizó un análisis histórico de información publicada en la bibliografía explicitada, un análisis de información

La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad.

Lic. Esp. Agustín Bertinetti

secundaria extraído de noticias y notas periodísticas y un análisis de información estadística en las fuentes de información secundarias consultadas.

### **Importancia y transferibilidad de los datos**

Actualmente, el ámbito académico no posee investigaciones que tomen como eje principal el estudio de la relación entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad permiten a partir de los desarrollos urbanos privados ni tampoco existen trabajos de investigación social que vinculen la emergencia y difusión de la figura del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados con los efectos sobre la forma socio urbana que el urbanismo inmobiliario genera en el territorio. Por ello, es necesario producir conocimiento científico desde un abordaje que permita generar relaciones entre las características de un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y las transformaciones socio urbanas que dicha forma de producir ciudad permite a partir de los desarrollos urbanos privados. Dicha producción del conocimiento permitirá una profundización en el conocimiento de la relación capital - inversión - ciudad.

Además, se espera que como resultado de la investigación sea posible definir, en el marco del ámbito de la planificación urbana, herramientas de ordenamiento urbano en base a las características y consecuencias socio espaciales y socioeconómicas del desarrollo urbano privado en Canning.

## **Bibliografía**

- Ainstein, L. (2012): “Una aproximación sistémica a los procesos de difusión urbana: manifestaciones de la difusión, factores subyacentes, consecuencias emergentes y políticas públicas requeridas”, publicado en “Estructuración Urbana, Institucionalidad y Sustentabilidad de Ciudades Metropolitanas y Regiones Difusas. Miradas comparadas sobre Buenos Aires / Londres / Los Ángeles / París / Tokio y Toronto. Ainstein, Luis (coordinador), EUDEBA, Buenos Aires.
- Barenboim, C. (2016): “Proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria: el caso de Rosario, Argentina”, Editorial de la Universidad Nacional de Rosario, Santa Fe.
- Bouerdiou, P. (2000): “Las estructuras sociales de la economía”, Manantial, Buenos Aires.
- Colombara, M. y Bortagaray, L. (2010): “La tensión ciudad-campo: un caso en el Gran Buenos Aires”, Observatorio Geográfica de América Latina, Buenos Aires.
- De Mattos, C. (2007): “Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana”, revista Nueva Sociedad, N°212, Noviembre - Diciembre 2007.
- Del Rio, J. (2013): “La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista”, Revista Realidad Económica N°283, pág. 77-101, IADE, Buenos Aires.
- Fernández Ramírez, C. y García Pérez, E. (2014): “Urbanismo Inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad”, Universidad Autónoma de Madrid.
- Leal Maldonado, J. (2002): “Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades”, Revista Española de Sociología, N°2, págs. 59-75.
- Marcos, M. (2009): “Territorios fragmentados. La segregación socio-espacial en la aglomeración Gran Buenos Aires”, Informe de investigación N°18, febrero 2009,

Cátedra Demografía Social, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

- Orlansky, D. (2010): “Teoría Política. Legitimidad y Gobernabilidad. Gobernanza, Instituciones y Desarrollo: Argentina en el contexto regional (1996-2008)”, V Congreso Latinoamericano de Ciencia Política, Asociación Latinoamericana de Ciencia Política (ALACIP), 28 a 30 de julio de 2010, Buenos Aires.
- Pérez, P. (2001): “Cuestión metropolitana y gobernabilidad urbana”, en Vázquez Barquero, Antonio y Oscar Madoery (comp.) “Transformaciones globales, Instituciones y políticas de desarrollo local”, Edit. Homo Sapiens, Buenos Aires.
- Pérez, P. (2005): “Ciudad metropolitana y gobernabilidad”, Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 20, núm. 3, septiembre-diciembre, 2005, pp. 423-447, El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México.
- Pérez, P. (2014): “La mercantilización de la urbanización. A propósito de los “conjuntos urbanos” en México”, ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS Y URBANOS, VOL. 29, NÚM. 3, 2014, 481-512.
- Raspall, T. (2010): “La vivienda como inversión. El desarrollo inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires en la posconvertibilidad”, UNSAM, Buenos Aires.
- Sabatini, F. (2006): “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”, Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Programas Sociales, N°03/2006.
- Topalov, C. (1979): “La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis”, Edicol, México.
- Varesi, G. (2013): “Modelo de acumulación y hegemonía en la Argentina post-convertibilidad, 2002-2008”, Tesis de posgrado, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Vergara, L. (2014): El Estado subsidiario y sus políticas urbanas: la expulsión de los estratos bajos de la ciudad), Aplicadas Universidad de La Frontera, Temuco, Chile.

- Vidal-Koppman, S. (2010): “Urbaización sin urbanismo. De la “legalidad” de la empresa desarrolladora a la “ilegalidad” de la apropiación popular. Nuevos (viejos) desafíos para un urbanismo de concertación”, IMHICIHU / CONICET / FADU / Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Vidal-Koppman, S. (2011): “La cuestión habitacional en el corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires. De los planes de vivienda social a la planificación de las empresas desarrolladoras”, IX Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Zurbriggen, C. (2011): “Gobernanza: una mirada desde América Latina”, Perfiles latinoamericanos, versión impresa ISSN 0188-7653, Perf. latinoam. vol.19 no.38, jul./dic. 2011, México.