

La investigación crítica sobre promoción inmobiliaria. Desde los debates latinoamericanos a una perspectiva argentina

Critical research on real estate development. From Latin American debates to an Argentine perspective

Facundo Cruz

Instituto de Humanidades. Universidad Nacional de Córdoba. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Argentina.

facundocruzguastavino@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9407-7441>

Recibido: 3 de diciembre 2024 || Aprobado: 30 de abril 2025

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.36-1-201>

Resumen

En este artículo reconstruimos el recorrido histórico que la noción de promoción inmobiliaria tuvo en la investigación crítica latinoamericana, con el objetivo de comprender su recepción y reformulación en la investigación contemporánea en Argentina. Encontramos nuestro punto de partida en el desarrollo de corrientes teóricas que ofrecen una explicación sociológica para la producción urbana en América Latina, en especial a partir de las nociones de capital y renta. Será a partir de esta perspectiva que se identificará, tempranamente, el aporte particular que el análisis de nuestra realidad territorial tiene para los estudios urbanos en general, debido a las características de la acumulación capitalista en los países dependientes. Un segundo momento en la trayectoria de las investigaciones sobre promoción inmobiliaria lo configura el debate académico en el contexto de la hegemonía neoliberal global. El mercado y la acción cobran centralidad en las propuestas explicativas respecto a la acción empresarial. Con ello, cambia la escala de los análisis y se pone el foco en las relaciones territorialmente constituidas.

Palabras clave: Mercado inmobiliario; Promoción inmobiliaria; Sociología urbana; Economía Urbana

Abstract

This article reconstructs the historical trajectory of the notion of real estate development within Latin American critical research, with the aim of understanding its reception and reformulation in contemporary Argentine research. We find our starting point in the development of theoretical currents that offer a sociological explanation for urban production in Latin America, especially from the notions of capital and rent. It will be from this perspective that we will identify early on the particular contribution that the analysis of our territorial reality has for urban studies in general, due to the characteristics of capitalist accumulation in dependent countries. A second moment in the trajectory of research on real estate development is configured by the academic debate in the context of global neoliberal

hegemony. The market and action take center stage in the explanatory proposals regarding entrepreneurial action. With this, the scale of analysis changes and the focus is placed on territorially constituted relationships.

Key words: Real estate market; Real estate development; Urban sociology; Urban economics

Introducción

Al revisar cualquier tesis doctoral resulta natural encontrarse con un apartado de apariencia enciclopédica, usualmente denominado *Antecedentes*. Independientemente del título que se escoja, es un requisito cifrar un posicionamiento intelectual a través de una rápida lectura de lo que debería representar una muestra lo suficientemente exhaustiva del tema de investigación. Es una operación que la comunidad de investigación reconoce y acepta tácitamente, pero que requiere una explicación adicional. Existe una apuesta explícita y actual en la identificación de trabajos antecedentes que propone una trayectoria, cuya trabajosa constatación escapa de los objetivos de la investigación que la expone. Aquí, exponemos una apuesta posible, la que decidimos. Atendemos la elaboración teórica del concepto, con sus resignificaciones, apropiaciones y reformulaciones a lo largo de la historia. Nos ocupan también los diversos métodos y técnicas empleados.

En este artículo nos concentramos en los análisis de la acción de los promotores inmobiliarios, realizados por autores latinoamericanos desde una perspectiva crítica. Este recorte está vinculado más con nuestros intereses de investigación que con una descripción exacta del campo de discusiones de los que participaron estos intelectuales. Esta advertencia sirve para indicar que los textos que aquí referimos y analizamos discutieron y colaboraron con otros afinados en otras tradiciones teóricas.

Dichas relaciones son abordadas a partir de las conclusiones del análisis crítico, sin desarrollar las explicaciones que ofrecen, por ejemplo, las corrientes hegemónicas de la economía para el comportamiento empresarial. Más importante aún es indicar otro tipo de relación intelectual, aquella que sostuvieron los intelectuales latinoamericanos especialmente con sus pares europeos. Aunque en este texto se refiera de manera unilateral, se trata de un vínculo de enorme importancia para campos de investigación emergentes, como lo fueron los estudios urbanos críticos.

Existió una movilidad internacional de investigadores e investigadoras, impulsada por motivos que variaron de acuerdo a cada contexto histórico, lo cual permitió la circulación de ideas y la formulación de proyectos de investigación. Así como los estudios latinoamericanos recibieron influencia de los debates europeos, también fueron una referencia por las cuestiones que tematizaron y la sistematización teórica que produjeron.

En este texto nos proponemos reconstruir el concepto de promoción inmobiliaria a partir de la trayectoria que ha tenido en el debate latinoamericano sobre el tema. Es imprescindible hacerlo con conciencia respecto del sentido que cada investigación adquiere en su contexto histórico, tanto social como académico. Este esfuerzo nos permite mensurar el alcance de los conceptos que empleamos en la investigación, para lograr el diálogo con las investigaciones contemporáneas e intuir en qué luchas se forjaron, para comprender la potencia de reivindicar tradiciones y la implicancia de las innovaciones y discontinuidades.

Es necesario establecer otra aclaración. Reconstruimos la trayectoria conceptual de la noción de promoción inmobiliaria con foco en el aporte de autores hispanohablantes y con la incorporación de referencias brasileñas pertinentes. No se trata de una revisión exhaustiva, sino que constituye un recorte desde la investigación argentina contemporánea en el tema.

Un balance completo de la producción en el tema debe considerar los aportes producidos por la investigación en Brasil¹. Sus conclusiones no son autónomas del debate en el resto de América Latina, sino que se conforman por su participación central en él. Es por ello que consideramos que el sesgo de nuestra selección no implica obviar debates centrales en la circulación del concepto, sino que ofrece una exposición conscientemente parcial de la producción en el tema.

Los debates y los resultados de la investigación relativa a la promoción inmobiliaria de matriz marxista en América Latina durante las décadas del 1970 y 1980

El trabajo de investigación realizado por latinoamericanas y latinoamericanos en las décadas de 1970 y 1980, que tuvo como objeto a la promoción inmobiliaria, es una referencia ineludible que merece un tratamiento particular. No solo por los resultados que arrojó y los aprendizajes metodológicos, sino por los debates que articuló. Las diferencias que suscitó la adaptación de las propuestas marxistas de investigación al contexto social, político e intelectual de América Latina dejan preguntas abiertas que son fértiles vías para la investigación.

La escuela de sociología urbana francesa fue una influencia decisiva para el desarrollo de esta perspectiva teórica en el continente. Uno de sus exponentes, Manuel Castells (1974), se destacó en los debates sobre las especificidades de la urbanización capitalista en América Latina. El marxismo latinoamericano sostenía debates y desarrollaba investigaciones con proyección global. En el contexto político de los movimientos de liberación nacional del tercer mundo y con los procesos latinoamericanos impulsando la producción teórica y la investigación, las discusiones forjadas en los países dependientes tenían impacto en los posicionamientos políticos e intelectuales en el mundo (Pradilla Cobos, 2014).

En el centro de las disputas se encontraba la explicación de los rasgos particulares que la organización capitalista de la sociedad había asumido en los llamados países del Tercer Mundo. Podemos identificar, de manera esquemática, dos corrientes teóricas que articulaban en su propuesta los elementos de esta discusión. La teoría de la marginalidad intentaba abordar la cuestión de los enormes contingentes de población que migraron del campo a la ciudad sin lograr insertarse de manera duradera en una producción industrial creciente y en auge (Jaramillo, 2014).

Los diversos enfoques sobre esta problemática configuraron, sin duda, un tema de investigación perdurable en la academia latinoamericana. Desde posiciones más conservadoras, que conceptualizaban al problema a partir de la incapacidad de adaptación cultural a una sociedad moderna, hasta la formulación estrictamente marxista del problema mediante las nociones de ejército industrial de reserva y sobrepoblación relativa, la existencia de este sector de los habitantes latinoamericanos es un tema de investigación de enorme vigencia en la época.

1 Nos referimos particularmente a los aportes de Martim Smolka (1987) y Luis César de Queiróz Ribeiro (1993) en los referentes a la promoción inmobiliaria. La investigación de otro referente que produce en lengua portuguesa como Pedro Abramo (2009) ha sido incorporada con más detalle en este artículo. El aporte de la academia brasileña se extiende también a los debates teóricos más generales que son referidos en este artículo.

En segundo lugar, la teoría de la dependencia ofrecía una explicación a un problema que admitió varias formulaciones desde el pasado colonial de las sociedades latinoamericanas: el compromiso de las clases dominantes con una organización económica mundial que tenía a nuestras sociedades nacionales en una posición subordinada. Esta es una manera de formular lo que, en la opinión pública y las expresiones del sentido común, se conoce como el «subdesarrollo». Una noción que se fundó en la constatación de que, luego de un siglo de independencia política formal, nuestras sociedades seguían siendo incapaces de alcanzar un crecimiento económico y bienestar social equiparables a los que se conocían en Europa y Estados Unidos. La teoría de la dependencia ponía el foco explicativo en las relaciones internacionales de poder que tenían expresión en el comercio mundial. Como la teoría de la marginalidad, esta corriente admitía un arco teórico amplio entre sus exponentes, que discurrían entre economistas de inspiración keynesiana a investigadores inscriptos en los debates del materialismo histórico.

Ahora bien, ¿qué implicó este clima intelectual para la investigación sobre la promoción inmobiliaria? Samuel Jaramillo (2014), en una reflexión retrospectiva, identifica dos momentos de la recepción latinoamericana de la propuesta teórica de la sociología urbana francesa. Uno inicial, que implicó un empleo acrítico de los conceptos desarrollados en Europa; y uno posterior, que se benefició de la información que proporcionaron investigaciones en el tema y realizó aportes en relación con los mercados del suelo y las rentas urbanas del suelo.

Pradilla Cobos (2014), enfrentado a la misma tarea, ofrece una memoria más severa. Retoma los elementos que definían una caracterización crítica de esa investigación, en tanto reconocía una traspolación en forma de espejo invertido de los análisis franceses, solo para luego impugnar todo el marco analítico general de la sociología urbana francesa con su conceptualización del capitalismo monopolista de estado.

Estas historizaciones resultan ilustrativas respecto de la novedad que suponía, en el debate intelectual de la década de 1970, la tematización de la promoción inmobiliaria, monopolizada por el concepto de construcción o industria de la construcción y el abordaje disciplinar de la ingeniería (Lovera, 2014). Encontramos ahí, las razones de un primer abordaje que prescindió de resolver los problemas teóricos que implicaba el capitalismo latinoamericano y empleó las categorías europeas. La crítica de Pradilla Cobos (2014) se orienta a impugnar, no solo la vertiente marxista del eurocomunismo empleada por los referentes franceses y adaptada a las condiciones latinoamericanas, sino también a la teoría de la dependencia y las coincidencias que este ejercicio de adecuación había establecido con ella. Este planteamiento crítico es relevante porque ayuda a situar el debate teórico en el nivel de la totalidad, fundamental para la perspectiva del materialismo histórico, y logra tematizar cuestiones clave desde este abordaje.

Vinculado con los debates de la teoría de la dependencia, Pradilla Cobos (2014) pone en duda la existencia, en América Latina, de un Estado en condiciones de cumplir la función de desvalorización del capital. El trasfondo teórico de esta cuestión es la validez de la categoría de «capitalismo monopolista de estado» y las vías dependentistas, para emplearla en el contexto latinoamericano. Pero si nos enfocamos en nuestro tema, lo que está en cuestión es la capacidad estatal para garantizar la realización del valor de la mercancía sobre la que el capital de promoción basa su acumulación. Es decir, sus condiciones para financiar o generar un sistema que garantice la solvencia de la demanda de viviendas y espacio urbano construido. Esta idea se tornó clásica en los debates acerca del acceso a la vivienda, los mercados del suelo y la promoción inmobiliaria.

Podemos hacer un ejercicio similar si atendemos al vínculo de las investigaciones sobre la promoción inmobiliaria y la teoría de la marginalidad. Si bien la incapacidad del salario de contemplar los gastos vinculados al alojamiento eran tenidos en cuenta en el contexto europeo; en el caso latinoamericano, esta dificultad estructural del mercado de vivienda se agudiza y genera un campo de investigaciones específico. Los trabajos sobre el hábitat popular o los mercados informales del suelo no solo estuvieron presentes desde el comienzo de la tematización del problema del análisis de los agentes que participan en la producción del espacio urbano, sino que, con los años, llegaron a ser la cuestión predominante.

La promoción inmobiliaria asume un significado particular en el contexto de la incapacidad estructural de los estados latinoamericanos para garantizar el acceso formal a la vivienda de enormes contingentes de la población. No nos referimos solo a la acción o el consumo de los sectores populares latinoamericanos, sino que la propia dinámica de acumulación capitalista genera prácticas y configuraciones en la región que, lejos de ser excepcionales, admiten explicaciones sistémicas. La acumulación por desposesión, la articulación de mercados formales e informales y la captación de las instituciones democráticas son temas que han tomado fuerza con la globalización neoliberal en el mundo, pero están presentes desde las primeras investigaciones latinoamericanas respecto a la producción de la ciudad.

El trabajo teórico y empírico de investigadoras e investigadores latinoamericanos sirve de referencia, también, para pensar los abordajes metodológicos de la investigación de la promoción inmobiliaria. Nos referiremos a trabajos que, a pesar de estar influenciados por la escuela francesa de sociología urbana, se escribieron simultáneamente a la producción europea de referencia y en diálogo con ella. Entre 1977 y 1979 Samuel Jaramillo publica su texto *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, el cual contaría con sucesivas ediciones y reimpressiones. Es el producto de sus estudios de doctorado en París, aunque continúa un trabajo iniciado en el marco de su tesis de licenciatura (Jaramillo, 2009).

El mutuo reconocimiento entre este intelectual colombiano y Christian Topalov (1979), referente francés del campo de investigación, se funda en un esfuerzo compartido, aunque no necesariamente convergente, en el despliegue de las posibilidades teóricas de la noción marxista de renta del suelo. Jaramillo estudia las implicancias de las rentas del suelo en el contexto urbano como una actualización de un tema que el marxismo había dejado sin tratar. El propio autor, en una reconstrucción de los debates de su campo, destaca dos aportes de su trabajo que lo inscriben en la historia disciplinar. Primero, define la renta como una transferencia de valor de sobreganancias localizadas a los propietarios del suelo, elaboración conceptual que comparte con sus contemporáneos franceses. Segundo, distingue dos familias de rentas en razón de las características particulares de la mercancía que es el espacio construido. Al permanecer ligada a la tierra durante el proceso de producción y durante el proceso de consumo, es que se pueden distinguir las sobreganancias que se producen en función de las particularidades de cada uno de ellos.

Un balance general de una obra que aportó sistematicidad a la reflexión teórica acerca de la promoción inmobiliaria debería completarse con algunos elementos más. Es cierto que el énfasis eminentemente teórico del trabajo de Jaramillo posterga la elaboración de conceptualizaciones intermedias que hagan viable la investigación empírica (Jaramillo, 2014). Sin embargo, no se trata de algo completamente pendiente, y la teoría de la renta del suelo urbano recurre a dos métodos para su aplicación. El primero, se inscribe en la perspectiva de los mercados del suelo y aporta explicaciones a partir de las particularidades que trae su formulación desde el materialismo. En el segundo, se ensaya una reconstrucción histórica de largo aliento para dar cuenta de diversos sistemas históricos de producción del espacio construido.

Un abordaje que, atravesado por el mismo clima de época, discurre por otras vías, es el de Rosemond Cheetam (1971). En su trabajo acerca de la Cámara Chilena de la Construcción (C.Ch. de C) recurre al concepto de «patrón de dominación». En él se conjugan dos aspectos: uno vinculado al control económico de los elementos clave del proceso de producción, en esto la definición marxista de promoción inmobiliaria sería coincidente; y otro relacionado a la influencia y predominio político de la fracción de la clase capitalista vinculada a la acumulación en la construcción, que se hipotetiza hegemónica. Existe una preocupación por identificar el lugar que tiene en la totalidad social, aquel capital involucrado en la industria de la construcción. En esto reconocemos el abordaje marxista que propone el estudio y sostenemos que se inscribe en las preocupaciones tematizadas socialmente en el contexto histórico. También, como lo haría Jaramillo, el trabajo se reserva un lugar para las recomendaciones de política que permitan intervenir en la dinámica que describe.

La novedad de su aporte está vinculada con el abordaje metodológico. En primer lugar, desde la construcción del problema, es evidente una preocupación por la acción estratégica de los actores y su capacidad para construir hegemonía. El punto de partida es una caracterización cualitativa y comparativa a partir de múltiples variables de las empresas agremiadas en la C.Ch de la C. y de sus representantes individuales. Luego, se emplea el recurso a la entrevista para reconstruir el sistema de relaciones en el que se insertan las empresas. Más allá del punto de partida teórico compartido con otras investigaciones que describimos, este trabajo pionero anticipa preocupaciones y abordajes que se generalizarán con el cambio de época.

Por último, es imposible no referir el trabajo llevado adelante por Martha Schteingart para el caso mexicano. Esta intelectual se involucró en las discusiones de la escuela de sociología urbana a partir de sus estudios de posgrado en Francia. Su esfuerzo fue decisivo para vincular esta corriente europea con los debates latinoamericanos. En 1989 publicó su trabajo *Los productores del espacio habitable* (Schteingart, 1989) donde presenta un análisis empírico que da cuenta de la diversidad de sistemas para la producción de vivienda en México y se inscribe en la línea de las grandes tipificaciones que referimos también para Topalov y Jaramillo.

Un artículo anterior (Schteingart, 1979) que se ocupa específicamente de las formas de producción capitalistas resulta instructivo para el argumento de este texto. Allí, no solo se expresa la contemporaneidad y diálogo con la producción europea, sino que incorpora los debates que reseñamos de manera general. La cuestión del ejército industrial de reserva y su vínculo con el problema de la vivienda está nítidamente delimitada, así como el argumento respecto a la relación entre la producción capitalista y mercantil de la vivienda con otras formas de producción coexistentes. El trabajo de Schteingart participa de la sociología urbana francesa, incorpora debates latinoamericanos de su tiempo y ofrece resultados empíricos que posibilitan la comparación y una comprensión histórica de la producción de la vivienda y el espacio habitable.

La investigación sobre promoción inmobiliaria en una nueva época

Consideramos que el primer abordaje latinoamericano del objeto que nos preocupa estuvo dominado por la perspectiva del materialismo histórico. Sin embargo, los cambios históricos producidos durante las décadas de 1980 y 1990 afectaron la producción intelectual acerca de la ciudad. Las condiciones que permitieron la emergencia de la sociología urbana marxista en Francia se agotaron con el desfinanciamiento neoliberal a la investigación científica (Topalov, 2001). Además, la caída de la Unión Soviética marcó el inicio de una etapa de desprestigio del materialismo histórico con impacto en las agendas de trabajo de

los científicos sociales. En América Latina, estas transformaciones también se expresaron en la persecución política que implicó tanto el desmantelamiento de estructuras académicas y el exilio de investigadores, como la conformación de nuevas redes intelectuales.

A nivel mundial, la sociología urbana marxista disputaba con otras perspectivas teóricas la explicación respecto de las lógicas de la acción de los sectores dominantes en la producción de la vivienda y la ciudad. En esta lucha política e intelectual de fines de siglo XX, la economía neoclásica logró hegemonizar con sus modelos a las ciencias sociales y las políticas públicas². Así como eligió al urbanismo funcionalista como interlocutor en las décadas de 1960 y 1970, la investigación crítica entabló el debate con esta corriente económica y sus explicaciones espaciales a inicios de los 2000. Esta clave de lectura, intelectual y política, no solo sirve para ubicar la propuesta de los autores que referiremos a continuación, sino también para ponderar la discontinuidad de la propuesta teórica y la agenda de investigación de la sociología urbana marxista en el marco de la resolución y transformación de los escenarios de conflicto del siglo XX.

Un aporte que se debe considerar, forjado en el cambio de época, es el del brasileño Pedro Abramo (2009). Su obra constituye un trabajo fundamental, no solo por ser resultado de investigaciones extensamente informadas, sino también por la capacidad de dialogar con otras corrientes teóricas. Interlocutor frecuente y referencia de autores críticos ubicados en el materialismo histórico, la ciencia política o la sociología, el trabajo de Abramo se apoya en la economía heterodoxa, una reformulación crítica de la propuesta de la economía neoclásica.

La justificación de su abordaje es histórica. El nuevo contexto histórico inaugurado por el abandono del capitalismo fordista implica la adopción del mercado como el principal mecanismo de coordinación social. En razón de esta hegemonía política e históricamente fundada, es que resulta productivo ensayar explicaciones a partir de las herramientas clásicas de la economía.

Su punto de partida teórico es el cuestionamiento a los supuestos de la economía espacial neoclásica. Abramo continúa el razonamiento neoclásico y enfrenta los esquemas analíticos con sus propias conclusiones. Si nos enfocamos exclusivamente en aquel segmento de su obra que se ocupa de los mercados formales del suelo y los empresarios que allí actúan, podemos sintetizar algunos elementos relevantes de su propuesta. Allí donde la teoría neoclásica postula decisiones orientadas por funciones de utilidad individuales, la investigación empírica de sus adherentes encuentra que la dimensión social afecta la toma de decisiones en la medida en que es la familia la unidad a partir de la cual se organiza. Esto implica, por un lado, la necesaria interacción entre preferencias individuales diversas y, por el otro, apuestas intergeneracionales en las que no solo están en juego los recursos de los que dispondrán los individuos, sino también los de las próximas generaciones. Allí donde la teoría neoclásica postula actores con una racionalidad paramétrica que decide linealmente relacionando preferencias y presupuesto, la investigación muestra que las decisiones se toman en un contexto de incertidumbre y en relación con las decisiones de otros actores, de manera estratégica (Abramo, 2009).

Abramo configura, así, el problema en términos de la acción estratégica en los mercados en contextos de incertidumbre. Retoma una caracterización del producto compatible con las formulaciones marxistas. La vivienda y el suelo urbano no son móviles, tienen altos costos individuales y largos períodos de depreciación. Todo esto configura un problema

2 Con el nombre de «economía neoclásica» agrupamos a un conjunto de investigaciones que emplean, en la construcción de sus explicaciones, modelos de mercado con tendencia al equilibrio y que suponen información y racionalidad perfecta para los individuos que participan del intercambio.

para la acumulación, tal como lo caracterizan autores de la sociología urbana francesa. Sin embargo, en la lectura del brasileño, a diferencia de la tradición marxista, la estrategia para superar estos problemas está más nítidamente ligada a la cuestión de las preferencias y la distinción subjetiva.

El problema consiste en movilizar a la demanda solvente y para ello es preciso operar una depreciación ficticia del *stock* de vivienda que ocupan. Esto se logra en el marco de las convenciones urbanas que el contexto de incertidumbre vuelve necesarias. La externalidad de vecindad y la diferenciación social a partir de cohabitar con aquellos individuos pertenecientes al mismo segmento social, es la referencia que estabiliza las expectativas para las decisiones de localización individuales. Para alcanzar una depreciación del *stock* de viviendas actual es preciso operar una innovación que transforme las convenciones estabilizadas y vuelva deseable a un nuevo producto en una nueva localización para las capas más solventes de la población. Lograr esto implica iniciar movimientos urbanos donde la población de mayores ingresos ocupa nuevos sectores, mientras que las viviendas que abandonan son demandadas, con condiciones distintas, por los segmentos inmediatamente inferiores (Abramo, 2009).

La crítica de Abramo a la sociología urbana marxista es explícita, no tiene capacidad de explicar los cambios en la forma urbana y propone un análisis estático. La estructura de la ciudad depende de la capacidad de apropiación de renta al nivel de las determinaciones más generales del capitalismo. En cambio, su propuesta teórica le otorga una nueva relevancia al actor e indaga en las estrategias posibles en el marco de esas condiciones generales (Abramo, 2009).

Nora Clichevsky (2001) es una autora relevante en el campo que se aproxima al análisis de las decisiones de producción inmobiliaria a partir de la noción de mercado. Su abordaje pone el peso explicativo en las transformaciones estructurales de la economía y la política argentina, antes que en el proceso de decisión de los agentes. El universo de fenómenos que comprende su investigación también toma una escala mayor, comprendiendo la producción inmobiliaria en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En este caso, la noción de mercado permite distinguir circuitos de producción que implican productos, agentes y volúmenes diferentes, al tiempo que ofrece una explicación para sus procesos de transformación.

A pesar de tener al mercado inmobiliario como objeto de investigación, los modelos económicos de la teoría neoclásica no tienen protagonismo en el análisis. En cambio, se busca realizar una explicación al nivel de la totalidad social en el que los mercados inmobiliarios son la forma más transparente de nominar sistemas de agentes y relaciones especializadas.

Para cerrar con las propuestas de este momento histórico, revisaremos rápidamente la obra del sociólogo argentino Pedro Pírez (1995). Creemos que es ejemplar en el circuito de circulación de la noción de promoción inmobiliaria que estamos describiendo. Empleamos ese calificativo debido a los debates que sintetiza su propuesta de análisis y la proyección que tuvo en investigaciones posteriores. Su trayectoria académica lo ubica en México en la época en que se operó la recepción latinoamericana de la producción de la escuela de sociología urbana francesa. Durante años trabajó en conjunto con varias de las referencias latinoamericanas en el tema que ya hemos reseñado. Nos interesa la propuesta que el autor forjó en el contexto del declive de la investigación urbana marxista que nos ocupa en este apartado.

El artículo *Actores sociales y gestión de la ciudad* (Pírez, 1995) se convirtió en una referencia obligatoria en las bibliografías de los seminarios vinculados a la sociología urbana o el gobierno de las ciudades. Aunque no expresa un foco estricto en nuestro objeto de estudio, el texto expone nudos conceptuales relevantes en la teorización de la acción relacionada con la producción de la ciudad. Allí, postula la confluencia de dos procesos en la urbanización:

aquel cuya tematización clásica ocupó a la economía, en sus variantes hegemónicas y críticas, que es la acumulación capitalista; y aquel que conceptualizó más acabadamente la ciencia política y la sociología, la dominación. Ninguno de los dos tiene prioridad explicativa, sino que su articulación se dirime territorialmente.

Esta perspectiva es posible a partir de postular la autonomía relativa de la acción respecto a las determinaciones económicas estructurales en dos sentidos imbricados. Primero, en el ámbito de las representaciones los actores se orientan por particularidades culturales y políticas vinculadas a cada contexto geográfico. De manera que su acción, no solo es comprensible en relación con sus condiciones económicas de existencia, sino que es necesario indagar en la perspectiva construida que orienta las prácticas. Segundo, el nivel local expresa un espacio de acción diferenciado de sistemas de mayor escala y asume una dinámica propia de reproducción. Este es un argumento poderoso para introducir la variable territorial en los análisis y comprender a la acción en tramas de relaciones situadas geográficamente.

Esta crítica de la producción de las ciudades elaboró nuevos conceptos para construir el objeto de investigación. El foco varió hacia los actores y su capacidad de tomar decisiones. Pérez propuso una tipología clásica de sentidos diferenciados en la producción de la ciudad. A partir de estas construcciones conceptuales empíricamente informadas, que llamó «lógicas», era posible explicar los procesos contradictorios de urbanización realizados por una diversidad de individuos y organizaciones que asumían una o varias de estas orientaciones.

No solo la perspectiva construida era determinante para la explicación, sino también la escala de la acción. Así, la descripción de los actores relevantes en las decisiones locales de producción admite una gradación que va desde aquellos que concentran su poder a nivel global o nacional y son influyentes pero relativamente indiferentes a las dinámicas de poder locales, hasta aquellos cuya subsistencia depende exclusivamente de ellas. El concepto de estrategia sirve como corolario de este desarrollo conceptual donde se imbrican los sentidos de la acción con las capacidades derivadas de las condiciones económicas y las escalas de actuación. A partir de la noción de estrategia, es que este nuevo foco en los actores puede reconstruir un sistema local de relaciones que explican la producción de la ciudad.

Ninguno de estos elementos es novedoso en sí mismo si atendemos a los debates disciplinares de las ciencias sociales. Es lo que sucede con todas las formulaciones teóricas que tienen como objetivo proponer esquemas de análisis. Su valor consiste en la capacidad de sintetizar el movimiento intelectual a partir del cual las perspectivas críticas intentan adaptarse a un cambio de época que, en el marco de una correlación de fuerzas desfavorable, implica una impugnación a sus corrientes teóricas más difundidas.

Historia reciente de la investigación sobre promoción inmobiliaria en Argentina

Llegamos, por fin, a nuestro punto de partida. Recientemente, la promoción inmobiliaria ha sido abordada por una serie de investigaciones en Argentina, realizadas por diversos intelectuales que aún no han cristalizado en una línea consistente de trabajo, aunque sus vínculos son cada vez mayores. Para ello, es fundamental la referencia común de muchos trabajos en los textos clásicos que acabamos de exponer. Si bien el estudio de la urbanización capitalista y sus actores, o los mercados del suelo, constituyen un universo más amplio de investigaciones, en este apartado nos concentraremos en aquellas que construyen específicamente a la promoción inmobiliaria como su objeto de estudio.

Nos referiremos a trabajos de investigadoras e investigadores jóvenes que han hecho de este, su tema de investigación en los últimos veinte años. En general, los textos que analizamos son resultado de tesis de posgrado realizadas en distintas universidades argentinas y del extranjero. Esta investigación emergente se enmarca en un contexto histórico que tematizó en la discusión pública a la promoción inmobiliaria. Como hemos visto, la mutación del capitalismo, de su énfasis en el estado de bienestar y la ampliación del consumo, a su forma neoliberal, implicó una reconfiguración en los términos de investigación de nuestro tema. En Argentina, la forma específica de recuperación económica posterior a la crisis de 2001 implicó procesos sociales que favorecieron la problematización de la promoción inmobiliaria.

La construcción fue uno de los sectores de mayor crecimiento en el período. Hacia este sector se canalizaron buena parte de los excedentes obtenidos en el país por el incremento de los precios internacionales de las exportaciones argentinas. Sin embargo, la baja en la desocupación y el incremento de la capacidad adquisitiva del salario, no implicaron una mejora sustantiva en la posibilidad de acceder a la vivienda para amplias capas de la población. La constatación de estas características del proceso de urbanización impulsó a muchas investigadoras e investigadores a preguntarse por los actores relevantes en la toma de decisiones respecto a las inversiones y la producción urbana.

La tesis doctoral que Beatriz Cuenya (2006) presentó para obtener su título en la Universidad de Delft, en Países Bajos, nos interesa en la medida en que resulta representativa de otros trabajos que abordan un tema estrechamente vinculado al que nos ocupa. Cuenya pretende dar cuenta de las vías conflictivas mediante las cuales se produce y apropia el espacio construido. Para ello, recurre al análisis de un caso paradigmático, el proyecto para la renovación urbana de la zona de Retiro en la ciudad de Buenos Aires. Su investigación se construye en torno a un gran proyecto urbano y toma por objeto a las tramas de relaciones que intervienen en su materialización.

Los grandes proyectos urbanos son un emergente visible del urbanismo neoliberal y una vía de acceso al problema de los actores relevantes en la urbanización. Esta manera de construir el problema está emparentada con las preocupaciones de la sociología urbana norteamericana respecto a los problemas del gobierno de las ciudades. Sin embargo, comparte la preocupación de la época por la acción y para ello toma el herramental construido por Pírez (1995). Su marco conceptual se enfocará en las nociones de intereses, recursos e influencia de los actores. Este abordaje que asume con nitidez un método comprensivo de investigación recurrirá, centralmente, a fuentes tales como notas periodísticas y entrevistas.

Más recientemente, podemos ubicar en esta línea a las investigaciones de Carolina González Redondo, quien analizó, en su tesis doctoral, el proceso de diseño e implementación de la política urbana de distritos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre 2008 y 2019 (Gonzalez Redondo, 2020). Este trabajo pone el foco en la acción de agentes estatales y empresariales a partir de su conceptualización desde la perspectiva de movilidad de políticas públicas, la sociología política y la sociología económica. El abordaje metodológico es comprensivo y recurre, centralmente, a la reconstrucción de relaciones entre agentes y al análisis del discurso para explicar la acción. Esta investigación toca la cuestión de la promoción inmobiliaria a partir del problema del análisis de la implementación de una política pública, lo que emparenta el aporte de González Redondo con el de Cuenya. Sin embargo, en su producción posterior, se focaliza en los desarrolladores inmobiliarios en los procesos de renovación urbana, un aspecto derivado de la investigación doctoral y coincidente con la investigación sociológica que referiremos más adelante (Gonzalez Redondo, 2024).

Martín Lemma (2020) ofrece otro abordaje para elaborar la preocupación por la intersección entre procesos urbanos y agentes que toman decisiones. Tomamos como referencia un artículo en el que presenta la perspectiva y algunos resultados de su tesis doctoral en la Universidad Nacional de General Sarmiento, Argentina. El autor propone un abordaje morfológico del problema para estudiar el vínculo entre la localización de los barrios cerrados y la fragmentación residencial en la ciudad de Córdoba. Nuestra lectura de su propuesta de investigación remarca algunas coincidencias con lo trabajado por Cuenya, desde otro instrumental conceptual. Por un lado, hay una vocación por explicar procesos urbanos a partir de las decisiones de localización de algunos actores; mientras que, por otro, la vía de acceso está vinculada a un tipo de producto urbano específico, en general concebido y elaborado por actores que podríamos caracterizar como promotores inmobiliarios. De ahí la inclusión de estos textos en la genealogía que aquí proponemos.

La perspectiva morfológica del trabajo contrasta con la reconstrucción teórica de énfasis sociológico que realizamos. Sin embargo, su presencia es permanente en las investigaciones que referimos. Las características del producto y su disposición espacial son un aspecto crucial en las decisiones de los actores que nos ocupan; e incluso, han sido contempladas cada vez más ampliamente a partir de la renovada relevancia que la investigación reciente le otorga al carácter simbólico de los productos.

La estrategia de Lemma consiste en probar empíricamente, para el caso de Córdoba, una hipótesis construida a partir de las conclusiones de otras investigaciones que sostiene que la urbanización contemporánea en América Latina adopta una forma fragmentada entre los diversos sectores sociales, visible en la escala de sectores de la ciudad, antes que polarizada, perceptible a la escala de la ciudad. Para hacerlo, se vale del análisis de la normativa urbana e imágenes satelitales. Esta investigación representa un necesario punto de contacto entre las problematizaciones sociológicas de la producción urbana y aquellas trayectorias que, informadas desde la arquitectura y el urbanismo, llegan a la misma preocupación.

El aporte que realiza Carolina Cisterna (2023) desde la geografía crítica con un análisis de caso centrado en la ciudad de Córdoba, es otra referencia fundamental para nuestro trabajo. Su tesis doctoral *Las estrategias del capital promotor inmobiliario en la ciudad de Córdoba, Argentina (2004-2019). La CEDUC, el Grupo EDISUR y el Gran Proyecto Urbano Manantiales desde las geografías urbanas críticas*, es un punto nodal en los debates que articulan nuestro propio proyecto de investigación. Comparte la perspectiva teórica que desarrollaremos respecto de las investigaciones de sociología económica en el tema. Es decir, define la promoción inmobiliaria en los términos de la sociología urbana marxista y aborda su investigación a partir del estudio de la acción empresarial, en una síntesis característica del abordaje contemporáneo en el que este trabajo se inscribe. Por otra parte, se articula tanto con las discusiones respecto a las estrategias empresariales como con aquellas vinculadas a la implementación de políticas públicas, en particular las referentes a grandes proyectos urbanos y a la acción empresarial organizada en cámaras.

El eje articulador de esta propuesta es la perspectiva territorial, con énfasis en el impacto del proceso de disputa de renta urbana en la configuración de la ciudad. El territorio bajo análisis es un sector de la ciudad de Córdoba. Para el abordaje de la investigación se emplea una propuesta metodológica que incluye el análisis de documentación secundaria, la producción de información a través de entrevistas y el empleo de estadísticas públicas. Estas técnicas se articulan en un objetivo comprensivo para interpretar las decisiones y estrategias empresariales; de manera que, el trabajo de Cisterna, además de la perspectiva teórica desde la

que se posiciona y los debates que articula, resulta fundamental por la información empírica que aporta. En particular, ofrece conclusiones respecto a la acción organizada en la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos (CEDUC) y las estrategias innovadoras implementadas por la empresa Edisur, específicamente en su *Master Planned Community* “Manantiales”.

Otras investigaciones de las que nos queremos ocupar de manera central se ubican en el campo disciplinar de la sociología. Nos interesa detenernos en tres trabajos que comparten la perspectiva de análisis, aunque deciden aproximaciones empíricas diferenciadas. Ivana Socoloff (2013) analiza, en su tesis de doctorado, las estrategias empresariales de IRSA en el contexto de la ciudad de Buenos Aires durante el periodo 1991-2012. Julieta Capdevielle (2016) trabaja también las estrategias empresariales de promoción inmobiliaria pero para el caso de Córdoba, con foco en la Cámara de Empresas Desarrollistas Urbanas de Córdoba (CEDUC). Por último, Tomás Raspall (2017) analiza las prácticas de pequeños y medianos promotores inmobiliarios en el barrio de Caballito, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre 2003 y 2008. Se trata de esfuerzos contemporáneos con una perspectiva compartida —o, al menos compatible— de análisis que ensayan distintas vías de acceso al problema.

Tanto Socoloff como Capdevielle tienen a la noción de estrategia empresarial, articulada de acuerdo al aparato teórico expuesto por Pierre Bourdieu (2001), en el núcleo de su objeto de estudio. Se trata de una conceptualización que permite articular dos preocupaciones: por un lado, la necesidad de explicar una acción particularizada en individuos y organizaciones. La estrategia es una línea de acción y la posibilidad de explicarla radica en que está coconstituida con relación a un espacio social que es externo a los sujetos. Aquí, es posible atender a la segunda preocupación, aquella que se enfoca en las condiciones y los condicionamientos que hacen posible y constriñen la acción. Raspall comparte esta referencia teórica pero inscribe su análisis en un campo disciplinar más específico. Las referencias a clásicos de la sociología económica como Mark Granovetter (1985) y Neil Fligstein (2001) permitieron considerar a las estrategias empresariales, y especificarlas en términos de reglas, rutinas y dispositivos sociales.

Esta conceptualización compatible respecto a la naturaleza del objeto de estudio también se observa en la definición de las características particulares de la acción que lleva adelante. Las tres investigaciones definen a la promoción inmobiliaria en los términos de la escuela francesa de sociología urbana y sus recepciones latinoamericanas. Aquellas empresas e individuos que sirven como referencias empíricas se concentran en articular el proceso de producción de viviendas, nítidamente diferenciado del proceso de producción de infraestructuras. Sus funciones fundamentales consisten en liberar la tierra, garantizar el financiamiento y articular con el Estado. Se trata de una actividad que se vincula a la construcción subordinándola, pudiendo incluirla o no dentro de sus estructuras organizacionales, ya que posibilita las condiciones para su funcionamiento. Por último, también en este argumento coinciden las investigaciones, se trata de una actividad dominante en los mercados del suelo que condiciona los precios de oferta de lotes y viviendas.

Es importante dejar sentadas algunas observaciones respecto a esta mixtura conceptual que parece una característica de la investigación en el tema en esta época y latitud. Existen una serie de decisiones teóricas en las autoras y el autor que resultan llamativas por su coincidencia. En primer lugar, se construye el objeto en los términos de la sociología constructivista con referencia a Bourdieu y se deja de lado el aparato teórico de la escuela francesa de sociología urbana. Luego, no se recurre a las conclusiones de la investigación de Bourdieu en el tema, sino que se retoman los resultados de las investigaciones más estructuralistas de la sociología urbana francesa y latinoamericana.

Lo primero es coherente con el cambio de perspectivas teóricas observadas en la generalidad de la academia luego de la disolución del bloque socialista y el capitalismo de bienestar. Se trata de la búsqueda de las herramientas teóricas que atiendan a una renovada preocupación por la acción. Sin embargo, los aportes de la investigación del materialismo histórico son una referencia ineludible para los trabajos contemporáneos en el tema. Los trabajos que examinamos tienen una vocación empírica que justifica dejar esa costura sin tratamiento. Si la observación constata que se trata de una formulación del problema que se extiende en el tiempo y en la cantidad de trabajos realizados desde la misma óptica, el esfuerzo conceptual por compatibilizar estos abordajes resultará necesario.

Más allá de este marco teórico compartido, en la elección de referencias empíricas es en donde mayores divergencias se pueden constatar. En su tesis doctoral, Socoloff decide concentrarse en una única empresa relevante por el volumen de su capital y su producción, como lo hizo Cisterna en el trabajo referido anteriormente.

En un texto posterior, a Socoloff (2018) este análisis le permitió comparar casos y proponer una tipología de las estrategias empresariales en un aspecto particular, el financiamiento. Capdevielle y Raspall optan por un universo amplio de unidades que está delimitado por las empresas participantes en la CEDUC o en el negocio inmobiliario en Caballito, respectivamente. Estas elecciones implican un mayor volumen de información en la investigación de Socoloff y conclusiones más generales en el caso de las otras dos investigaciones. De hecho, la exposición de esta autora se beneficia de una exposición diacrónica que no está presente en las de sus colegas. Más allá de esta diferencia, la entrevista es la técnica predominante en las investigaciones. En el caso de la tesis doctoral referida a IRSA, también es fundamental la información que aporta el análisis de documentación interna o pública y publicidad de la empresa.

La contemporaneidad de las investigaciones coincide con la contemporaneidad del período de análisis. La crisis de 2001, como gran hito histórico, y la posconvertibilidad como el marco macroeconómico, justifican el recorte temporal en los trabajos de Raspall y Capdevielle. La decisión de Ivana Socoloff de concentrarse exclusivamente en un caso, permite extender el período de análisis en torno a hitos que pertenecen a la historia interna de la empresa. Su punto de partida será la llegada de Eduardo Elsztain a la conducción de la empresa. Incluso, con esta decisión relativamente autónoma del devenir económico nacional, el año 2001 será uno de los puntos en la periodización a partir de la cual propondrá una lectura de la historia de la empresa.

Finalmente, referiremos un trabajo reciente de Mercedes Ferrero (2020) que presenta algunos resultados de su tesis doctoral. La investigación de Ferrero comparte algunos de los tópicos que ya indicamos, la indagación en la relación entre procesos de transformación urbana y acción empresarial y una periodización afincada en el ciclo de expansión de las economías latinoamericanas a principios del siglo XXI. La novedad que trae a los estudios en el tema reside en dos aspectos: por un lado, se ubica decididamente en la perspectiva teórica del materialismo histórico de acuerdo a los términos de la escuela francesa de sociología urbana. Se trata de una perspectiva que no fue completamente abandonada en la investigación mundial debido a los desarrollos de las variantes anglosajonas para el abordaje de la urbanización capitalista. La conceptualización de Ferrero encuentra en referentes de esta tradición, como David Harvey (2012), su raíz más directa. Sin embargo, como observamos para el contexto argentino, esta propuesta no encuentra trabajos equivalentes. Por otro lado, encara un estudio comparado entre tres ciudades latinoamericanas lo que implica una nueva escala para el esfuerzo analítico en el tema.

Las conclusiones de esta investigadora se localizan a escala urbana y permiten percibir procesos concomitantes y otros específicos en diversos contextos locales y nacionales. Uno de sus aportes con mayor potencia para dialogar con las investigaciones que referimos durante la exposición del circuito de circulación de la noción de promoción, es la noción de «medios de despojo». Directamente vinculado con procesos identificados por el materialismo histórico que encontraron en la propuesta de David Harvey el nombre de «destrucción creativa», este concepto sirve para describir una serie de estrategias empresariales en el campo de la promoción inmobiliaria, directamente vinculadas con la disputa de la renta urbana. Esta idea, no solo es una reformulación, desde una teoría elaborada a partir de una concepción de totalidad social, del constructo «estrategia empresarial», sino que también abre la posibilidad de un diálogo fructífero con problematizaciones respecto al vínculo entre los mercados formales e informales del suelo.

Este repaso por la investigación nacional en el tema no se reivindica como exhaustivo, pero sí como suficiente para lograr una reconstrucción de los problemas teóricos vigentes. Existen investigadores e investigadoras en estudios urbanos que persiguen la constatación de la hipótesis que indica que la acción de los promotores inmobiliarios es una de las variables explicativas más relevantes de los procesos urbanos contemporáneos. Aunque no encontremos espacios institucionales perdurables que articulen un trabajo sistemático para la verificación de esta proposición, la cantidad de investigaciones reseñadas da cuenta de una problematización emergente. En este marco, es destacable la recuperación de las investigaciones argentinas de los aportes del materialismo histórico en el tema. En particular, llaman la atención las diversas y persistentes estrategias para recuperar los aportes de investigadoras e investigadores de la escuela francesa de sociología urbana y sus adaptaciones y reelaboraciones latinoamericanas.

Conclusiones

Circunscribimos nuestra genealogía de la investigación de la promoción inmobiliaria a los textos que se reconocen en tradiciones teóricas críticas. Esta trayectoria impone la identificación de diferencias y discontinuidades, en cuya explicación tienen un peso evidente los procesos sociales que afectan a los autores. En este apartado pretendemos ensayar un balance conceptual. Podemos distinguir tres abordajes de la promoción inmobiliaria: como capital, como mercado y como acción.

El primero de ellos nos legó la definición más exacta de nuestro objeto. El capital de promoción se valoriza a través del control de las condiciones que le permiten disputar la renta del suelo y garantizar la realización del valor de su mercancía. Superar el obstáculo del suelo, liberar el terreno, acumular por desposesión, podrán llamarle a lo primero; valorización ficticia, innovación urbana, construcción de una demanda solvente, podrán llamarle a lo segundo.

La relación con el Estado es estratégica en la medida que su capacidad o incapacidad de regulación controlan las condiciones de acumulación del capital de promoción. Todas estas conclusiones están articuladas prolijamente en la teoría del valor trabajo a la que adhiere el marxismo y a partir del cual es pensable el problema de la renta y el precio del suelo. Esta perspectiva impone una investigación que emplea eminentemente la estadística y la reconstrucción de las trayectorias empresariales. Lo que los individuos tengan para decir es una fuente de segundo orden. Por último, para esta forma de construir el objeto resulta funda-

mental proponer orientaciones para la acción. Esto constituye la instancia última de verificación del conocimiento en la propuesta epistemológica del materialismo histórico. Las recomendaciones de política sistemáticas son un elemento clave en su arquitectura conceptual.

Creemos que se puede hacer un uso metodológico de los mecanismos de mercado o un axiomático, tal como lo hace la economía neoclásica y sus recomendaciones de política. No hemos encontrado un trabajo que proponga integrar al mercado en el método de una aproximación comprensiva del problema. Incluso, en sus variantes críticas, la existencia del mercado es parte de los supuestos teóricos de la explicación, antes que una herramienta para aproximarse a procesos y hechos históricos.

El mercado de la vivienda o el mercado del suelo urbano como marco referencial para explicar la promoción inmobiliaria parece una imposición de la época. No solo son la corriente hegemónica en el pensamiento económico, sino que su performatividad es innegable y está presente en las relaciones entre las personas. Es por todo ello que las investigaciones ubicadas en las diversas variantes de esta perspectiva son las que han producido gran cantidad de material empírico para el tratamiento de la cuestión de la promoción inmobiliaria.

La promoción inmobiliaria reescrita como acción es posible a través de la reformulación del problema. Las autonomías relativas que se forjan en el territorio y las circunstancias imposibles de repetir en las que se establecen las relaciones de fuerza, dotan de sentidos singulares a las conductas empresariales. Estrategia es el concepto que permite proponer una aproximación comprensiva a esa realidad económica, política e histórica. Es el punto de comparación que permite explicar la acción en su singularidad. Se trata de un abordaje relativamente menos explorado que los otros dos y que prioriza su capacidad de análisis empírico antes que la consistencia teórica. Es por ello que incorpora sin mayores explicaciones las conclusiones de otras tradiciones teóricas. Sin embargo, creemos que estos son los términos de la pregunta por la promoción inmobiliaria en nuestra época, más allá de constatar sus vínculos con procesos urbanos de largo aliento. Estas poderosas constructoras que demandan la reverencia de los estados locales y emprenden proyectos faraónicos ¿por qué lo hacen?, ¿por qué hacen eso?, ¿por qué hacen lo que hacen?

Referencias

- Abramo, P. (2009). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. OLACCHI.
- Bourdieu, P. (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Manantial.
- Capdevielle, J. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2).
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. Siglo XXI.
- Cisterna, C. (2023). *Las estrategias del capital promotor inmobiliario en la ciudad de Córdoba, Argentina (2004-2019). La CEDUC, el Grupo EDISUR y el Gran Proyecto Urbano Manantiales desde las geografías urbanas críticas* [Tesis de doctorado en Geografía, Universidad Nacional de La Plata]. Argentina.
- Cheetam, R. (1971). El sector privado de la construcción. *EURE*, 1(3).
- Clichevsky, N. (2001). Mercado de la tierra y sector inmobiliario en el área metropolitana de Buenos Aires – AMBA. Transformaciones e impactos territoriales [ponencia]. VI

- Seminario Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio*. Universidad Nacional de Rosario.
- Cuenya, B. (2006). *Large urban projects and social actors. Forces supporting and opposing the production process of the Retiro project, Buenos Aires 1991-2001* [Tesis de doctorado, Universidad Tecnológica de Delft]. Países Bajos.
- Ferrero, M. M. (2020). De rentas y despojos. Un análisis de la dinámica inmobiliaria en las ciudades de Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) y La Paz (Bolivia). *Quid* 16, (12).
- Fligstein, N. (2001). *The architecture of markets: An economic sociology of twentyfirst century capitalist societies*. Princeton University Press.
- González Redondo, C. (2020). La política de distritos en el sur de la ciudad de Buenos Aires: modelos internacionales, actores locales y territorio (2008-2019), *Quid* 16, (13).
- Gonzalez Redondo, C. (2024). “Hacer ciudad”. Los desarrolladores inmobiliarios en los procesos de renovación urbana. *Economía, Sociedad y Territorio*, 24(75), e2039.
- Granovetter, M. (1985). Economic action and social structure: the problem of embeddedness. *American journal of sociology*, 91(3).
- Harvey, D. (2012). *Ciudades Rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes.
- Jaramillo, S. (2014). Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana. En B. R. Velázquez y E. Pradilla Cobos (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 228-257). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Lemma, M. (2020). Barrios cerrados: patrones de localización de tipologías y modelos de estructura urbana. Caso de estudio: Ciudad de Córdoba (Argentina) 1991-2010. *Geograficando*, 16(2).
- Lovera, A. (2014). El capital inmobiliario y construcción y la producción de la ciudad en América Latina. En B. R. Velázquez y E. Pradilla Cobos (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 258-299). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades. Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*, (28).
- Pradilla Cobos, E. (2014). La economía y las formas urbanas en América Latina. En B. R. Velázquez y E. Pradilla Cobos (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 141-193). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Queiroz Ribeiro, L. C. (1993). The Formation of Development Capital: a Historical Overview of Housing in Rio de Janeiro. *International Journal of Urban and Regional Research*, 17(4).
- Raspall, T. (2017). Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de la vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad. *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura y sociedad*, 23(23).
- Schteingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo: el caso de México. *Estudios demográficos y urbanos*, 13(4).
- Schteingart, M. (1989). *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México.
- Smolka, M. O. (1987). O capital incorporador e seus movimentos de valorização. *Cadernos PUR/UFJR*, 2(1).

- Socoloff, I. C. (2013). *Reflexiones en torno a las relaciones entre empresa, estado y ciudad: Un estudio a partir del caso IRSA en Buenos Aires (1991-2012)* [Tesis de doctorado, Universidad de Buenos Aires]. Argentina.
- Socoloff, I. C. (2018). Grandes desarrolladores inmobiliarios: hacia una tipología de sus estrategias de inversión y financiamiento entre 2002 y 2015. En L. Menazzi y e I. Socoloff, *Actas de las Jornadas "Empresas, empresarios y burocracias estatales en la producción del espacio urbano a través de la historia"*. IIGG-IEALC.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. Edicol.
- Topalov, C. (2001). Des livres et des enquêtes: pour un historicisme réflexif.. En B. Lepetit y C. Topalov (Eds.), *La ville des sciences sociales* (pp. 307-313). Belin.