

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DISPUTAS POR LA CENTRALIDAD RESIDENCIAL EN UN SUBCENTRO METROPOLITANO. EL CASO DE BERNAL (QUILMES) 2006-2019.

Cortizas, Ludmila. Licenciada y Profesora de Geografía (FaHCE, UNLP); Magister en Políticas de Desarrollo (FaHCE, UNLP). Becaria doctoral de la Comisión de Investigaciones científicas (CIC, PBA), y Doctoranda en Geografía en la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata (FaHCE, UNLP). Centro de Investigaciones Geográficas (CIG). Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales (IdIHCS, UNLP). Correo electrónico: ludmi.cortizas@gmail.com

Cirio, Gastón Walter. Doctor en Geografía. OPISU / Depto. de Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata (FaHCE, UNLP). Correo electrónico: gastoncirio@gmail.com

Resumen

Este trabajo propone un análisis sobre las disputas por la centralidad residencial en un subcentro metropolitano dentro del partido de Quilmes (RMBA). El centro de Bernal resulta un caso significativo para explicar cómo a través del aumento del proceso de verticalización, se fueron produciendo diversas modificaciones que dan lugar a procesos de renovación urbana competitivos, marcando de este modo un dominio de los procesos especulativos llevados a cabo en la ciudad que promueven modalidades de construcción para sociedades selectivas y desiguales, impactando en el acceso diferencial a la centralidad, y que intensifican y producen asimetrías. El periodo de análisis comienza en el año 2006, cuando se produce la rezonificación de usos del suelo en el partido, y que traduce concretamente una toma de posición del Estado municipal ante el proceso estudiado. En este sentido, se busca problematizar el rol que este actor adopta frente a la construcción y gestión del centro de la ciudad, y su papel frente al ordenamiento territorial del área.

Para llevar a cabo el análisis, se adopta una estrategia metodológica predominantemente cualitativa, a través de la lectura de bibliografía y artículos referidos al problema, la recopilación de datos de fuentes secundarias como el análisis de publicaciones periodísticas, y la revisión de documentos oficiales, como normativas y Planes Estratégicos para el partido de Quilmes. De manera complementaria, se realizaron entrevistas semi-estructuradas e interpretativas a informantes clave.

Palabras clave: Ciudad Excluyente, Desarrollo, Ordenamiento territorial, Subcentro, Verticalización.

LAND USE PLANNING AND DISPUTES OVER RESIDENTIAL CENTRALITY IN A METROPOLITAN SUB-CENTER. THE CASE OF BERNAL (QUILMES) 2006-2019

Abstract

This paper proposes an analysis of the disputes over residential centrality in a metropolitan sub-center within the Quilmes district (RMBA). The center of Bernal is a significant case to explain how, through the increase in the verticalization process, various modifications were produced that give rise to competitive urban renewal processes, thus marking a domain of the speculative processes carried out in the city that promote construction modalities for selective and unequal societies, impacting on differential access to centrality, and that intensify and produce asymmetries. The period of analysis begins in 2006, when the rezoning of land uses in the party takes place, and which concretely translates a position taken by the municipal State regarding the process studied. In this sense, it seeks to problematize the role that this actor adopts in the construction and management of the city center, and its role in relation to the territorial ordering of the area.

To carry out the analysis, a predominantly qualitative methodological strategy is adopted, through the reading of bibliography and articles referring to the problem, the collection of data from secondary sources such as the analysis of journalistic publications, and the review of official documents, such as Regulations and Strategic Plans for the Quilmes party. In a complementary manner, semi-structured and interpretive interviews were conducted with key informants.

Key words: Exclusive City, Development, Land use planning, Sub-center, Verticalization.

1. Introducción

Desde hace ya varias décadas, el espacio urbano se fue convirtiendo cada vez más en una mercancía, producto de una serie de transformaciones territoriales con el objetivo de extraer el mayor provecho económico posible.

En nuestro país, en estos últimos años, se avanzó en la conformación de un patrón de acumulación de capital basado en la exportación casi sin procesamiento de los bienes comunes hacia los centros capitalistas, y de esta forma fue entrando en una etapa de acumulación capitalista vinculada, bajo una u otra forma, al modelo de desarrollo extractivo (Félez, 2012). Esta dinámica no solo proveyó de alimentos y materias primas baratas para los países capitalistas del centro sino que -fundamentalmente- aportó a su desarrollo de formas de explotación basadas en la generación de plusvalía relativa. Así, se permitía la generación de elevados ingresos, concentrados en las clases propietarias, sin producir un efecto “derrame” hacia el conjunto de la sociedad. Esto llevó a promover la apropiación de rentas extraordinarias en manos de unos pocos, que luego dieron pie para que se desarrollara en las ciudades un gran proceso de especulación de la mano de diversas empresas constructoras y desarrolladores inmobiliarios.

Es decir que encontraron en las ciudades un espacio donde invertir los excedentes, dando lugar a procesos de especulación inmobiliaria y otros tipos de expresiones urbanas, que expulsan y provocan desplazamientos de población, acumulan capital, se apropian de lo público, y provocan daños ambientales. En este contexto, se entregan bienes comunes como el suelo urbano, diversos inmuebles del Estado, y espacios verdes, y se impulsa a la mercantilización de la vivienda. De esta manera, los inmuebles terminan por convertirse en un

commodity o un bien de cambio, es decir, una mercancía, promoviendo espacios sacrificables en pos del crecimiento y modernización de la ciudad que se convierten en renta para las corporaciones inmobiliarias (Svampa, y Viale, 2014). A partir de ello se transfiere renta urbana, donde el Estado termina muchas veces promoviendo este tipo de lógicas y reproduciendo la estructura y las reglas de funcionamiento de los procesos productivos capitalistas, volcados a la competitividad, la eficiencia, la maximización de la renta y la externalización de los impactos sociales y ambientales (Gudynas, 2010).

Las formas particulares que asumen los procesos de producción y de apropiación del espacio urbano construido por parte del mercado inmobiliario o el mercado de suelo, promueven una articulación general entre el capitalismo y la estructura urbana. En otras palabras, dado que los rasgos y las funcionalidades del mercado de suelo cambian en cada una de las fases del capitalismo, las formas institucionales que asume dicho mercado sirven como uno de los principales mecanismos reguladores del patrón de acumulación urbana (Abramo, 2011). Una expresión de ello es el proceso de crecimiento urbano, que se manifiesta en términos físicos, a partir de los procesos de densificación de las áreas centrales y pericentrales -a partir de la verticalización o crecimiento en altura-, en la expansión casi indefinida de los suburbios, y el desarrollo discontinuo del tejido urbano existente. Las distintas lógicas de urbanización van a tratar de apropiarse de las sobreganancias de localización, invirtiendo en las localizaciones favorables para la concentración espacial de los capitales. Pero también estos profundos procesos de reorganización socio-espacial incluyen tendencias contradictorias, ya que por un lado producen fragmentación territorial, y por otro, genera reconfiguraciones de la centralidad. Es así como a partir de una nueva etapa de crecimiento económico, y de un cierto cambio de rumbo en las políticas públicas, algunas ciudades comenzaron a mostrar indicios de revitalización y un considerable dinamismo inmobiliario volcado a la construcción, especialmente de vivienda multifamiliar de cierta calidad en centros y subcentros urbanos.

Dentro del contexto de la Región Metropolitana de Buenos Aires (en adelante RMBA) el dinamismo del desarrollo inmobiliario en los últimos años fue relevante, y visible en el aumento de los permisos de construcción, los tipos y usos de suelo habilitados en los centros y subcentros de diversos partidos. El partido de Quilmes no escapó a esta tendencia, al igual que algunos subcentros tradicionales que renovaron parte de sus funciones, como el caso de Bernal destacado además por su jerarquía en el sistema de centralidades del partido. En este sentido, este capítulo propone un análisis sobre las disputas por la centralidad residencial en este subcentro metropolitano. El centro de Bernal resulta un caso significativo para explicar cómo a través del aumento del proceso de verticalización, se fueron produciendo diversas modificaciones que dan lugar a procesos de renovación urbana competitivos, marcando de este modo un dominio de los procesos especulativos llevados a cabo en la ciudad que promueven modalidades de construcción para sociedades selectivas y desiguales, impactando en el acceso diferencial a la centralidad, y que intensifican y producen asimetrías. El periodo de análisis comienza en el año 2006, cuando se produce la re zonificación de usos del suelo en el partido, y que traduce concretamente una toma de posición del Estado municipal ante el proceso estudiado. En este sentido, se busca problematizar el rol que este actor adopta frente a la construcción y gestión del centro de la ciudad, y su papel frente al ordenamiento territorial del área.

Para llevar a cabo el análisis, se adopta una estrategia metodológica predominantemente cualitativa, a través de la lectura de bibliografía y artículos referidos al problema, la

recopilación de datos de fuentes secundarias como el análisis de publicaciones periodísticas, y la revisión de documentos oficiales, como normativas y Planes Estratégicos para el partido de Quilmes. De manera complementaria, se llevó adelante un relevamiento en terreno, a partir de la observación no participante, y registro de campo, que posibilitaron, entre otras cuestiones, la producción de cartografía en entorno SIG (Sistemas de información geográfica) para llevar adelante un análisis espacial. Ello fue acompañado de la técnica de fotointerpretación, con el fin de dar visibilidad a las transformaciones urbanas, y para realizar una reconstrucción del proceso de verticalización en dicha área. Respecto al relevamiento de datos de fuentes primarias, se llevaron a cabo diversos registros de campo que permitieron la sistematización y reconstrucción del problema analizado. Los registros implicaron entrevistas semi-estructuradas e interpretativas a informantes clave, para recuperar las voces de los actores implicados, y el rol del Estado municipal en torno a la gestión de la ciudad y su perspectiva sobre el desarrollo urbano.

2. Notas conceptuales para el análisis del proceso de verticalización en un subcentro metropolitano.

El espacio urbano es considerado por una serie de actores como mercancía, donde el mercado es el nexo en el análisis de las relaciones sociales de producción. Este espacio se (re)produce como producto y condición general del proceso productivo por lo cual la ciudad, desde este punto de vista, se entiende como espacio de la reproducción de capital. Es el mercado inmobiliario el motor transformador de la misma (Ciccolella, Vecslir, y Baer, 2015; Jaramillo, 1999; Rodríguez y Abramo, 2012; Marengo, 2013), y son los actores que se mueven en razón de una lógica de acumulación de capital los que toman las decisiones frente a la producción urbana (Topalov, 1979). Como resultado de esta dinámica urbana, en vastas ciudades latinoamericanas se vienen experimentando de manera exacerbada procesos de fragmentación y desigualdad socio-espacial (Prevot Schapira, 2002; Segura, 2014; Cuenya, 2016).

La inversión en el mercado inmobiliario brinda un refugio seguro para el capital y permite su reproducción. En palabras de Harvey (1974), inspirado por Lefebvre, por la rigidez del entorno urbano ya construido, existe un dilema perpetuo para el capital, provocando que se re-localice continuamente para seguir manteniendo alta la tasa de ganancia (Narodowski, 2007). Asume a la ciudad como el lugar del capital fijo acumulado, donde ese capital genera una cierta división del trabajo, una forma social jerárquica, al mismo tiempo, explica cómo esa ciudad, el resto de las ciudades y la relación entre ellas, se va modificando para que el capital contraríe la ley de la caída tendencial de la tasa de ganancia. Así, en Argentina luego de 2003, el mercado inmobiliario se reposicionó y las estadísticas comenzaron a mostrar un aumento constante en la industria de la construcción (Vidal Koppmann, 2007). El creciente uso del suelo para la inversión privada y el desarrollo urbano trae aparejado un encarecimiento del costo del suelo. En este marco, el mercado de suelo se convierte en el elemento central del proceso de generación y distribución inequitativa del ingreso y en uno de los elementos determinantes del acceso al suelo urbano y de las posibilidades de localización para diferentes sectores de la sociedad (Capdevielle, Ceconato, y Mandrini, 2013). Entonces la ciudad se vuelve cada vez más fragmentada, clasista, exclusivista y segregativa (Ferrero y Gallego, 2012; Valdés, 2007).

A este escenario, Svampa y Viale (2014) aseguran que se suman las conductas del Estado y de la clase dominante sosteniendo una narrativa jurídica de acuerdo a sus intereses económicos, o directamente pensando y creando un derecho que no sea un obstáculo al “desarrollo”. Son los grandes intereses económicos, en alianza con el Estado los que terminan definiendo el ordenamiento territorial y la producción del espacio urbano, a medida de sus incumbencias lucrativas, y que poco tienen que ver con un enfoque del desarrollo territorial integral, y con los intereses generales de la sociedad. Desde este planteo y siguiendo a Arseno (2019), el ordenamiento del territorio remite a situaciones conflictivas, donde distintos actores entran en tensión por el uso y gestión del espacio urbano, y es aquí donde se pone al Estado en un lugar central en la producción del mismo. “En las grandes ciudades esto se ve claramente con la cooptación de los códigos de planeamiento urbano, que deberían garantizar la calidad de vida de la población pero son alterados para satisfacer los negocios de la especulación inmobiliaria” (Svampa y Viale, 2014, p.57). De esta manera, el desarrollo termina estando directamente relacionado con el crecimiento económico y el progreso, y el territorio considerado una mercancía, posible de explotar y utilizar.

Por su parte, el Estado fue contribuyendo a producir nuevas configuraciones espaciales o nuevas formas urbanas, entre las que se incluyen los espacios exclusivos de centralidad construidos a través de proyectos de renovación o regeneración urbana que tienden a maximizar el atractivo del espacio local para el desarrollo capitalista (Cuenya y Corral, 2011). Su posicionamiento en materia de política pública urbana tiende a facilitar la realización del capital sobre el territorio, considerando a éste como un mero receptáculo para las inversiones. Este rol que fue adquiriendo el Estado, en palabras de Harvey (1989; 2001) se denomina empresarialismo urbano, entendido como una forma de regulación política y social que ha reflejado y acompañado los procesos de reestructuración de las economías capitalistas, asignándole un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano. Se expresa a través de modificaciones a las normativas urbanas de zonificación por parte de los actores estatales locales, permitiendo el desarrollo de negocios inmobiliarios, que implican una transferencia masiva de renta urbana en favor de los actores privados que impulsan y realizan proyectos, y crean fragmentos exclusivos de la ciudad.

Ante ello, Harvey (2003) advierte la existencia de “utopías de la forma espacial” en los procesos de planificación tradicional, en la cual se asume que la transformación de las formas espaciales y de entorno constructivo, puede solucionar problemas espaciales. Así es como el Estado resulta el intermediario frente a la construcción de la ciudad, principalmente partir de la política pública y la normativa, que configuran un sistema de regulaciones que enmarcan y condicionan las prácticas sociales de producción y reproducción, la apropiación, ocupación y transformación del ámbito urbano.

Sin embargo, estas transformaciones no siempre garantizan la solución de problemas, sino que los profundizan, como el del acceso al espacio urbano y al mercado formal por parte de sectores medios y bajos. Es decir, que la actuación estatal en la materia no termina favoreciendo el acceso al suelo urbano de la mayor parte de la población, principalmente por dos motivos. Por un lado, porque los terrenos pasan de un uso a otro que es superior y/o aumentan su capacidad de edificación, produciéndose una suba rápida de sus precios. De esta manera, hay sectores que quedan por fuera de este esquema, mientras se crean las condiciones propicias para prácticas especulativas orientadas a capturar esos incrementos de valor del suelo. Y por otro lado, en muchos casos no se implementan instrumentos de

actuación que tengan una contraparte fiscal que puede ser utilizada en beneficio de la comunidad, como las herramientas de captura de plusvalías (Reese, 2011; Blanco et al, 2016) que sirven para la distribución de recursos fiscales, contempladas en las legislaciones más avanzadas de América Latina (como en Brasil y Colombia). Según Blanco et al (2016) tienden a “facilitar el desarrollo urbano, incluyendo el progreso económico local, la creación de empleo, la provisión de servicios, la promoción de la equidad social y la sostenibilidad ambiental” (p.17).

Estos procesos de polarización y fragmentación social producidos por el limitado acceso al suelo de vastos sectores, se refleja en nuevas formas de organización del espacio residencial, configurando un nuevo escenario urbano marcado simultáneamente por la privatización de la vida cotidiana para los que pueden pagarla, mientras que las clases medias y populares quedan relegadas (Duhau y Giglia, 2008). Además, las residencias, infraestructuras y servicios urbanos no se encuentran distribuidos de forma equilibrada en el espacio urbano (Segura, 2012), lo que intensifica esta dinámica del acceso desigual al suelo y constituye el principal factor que determina la distribución territorial de los distintos grupos sociales en la ciudad.

En suma, el acceso a la vivienda en la ciudad es indisoluble del problema de la segregación residencial, alimentada de la desigualdad territorial y tiende a reforzar la diferenciación de la ciudad en zonas que concentran a quienes poseen mayores recursos, frente a áreas con población de menores recursos. Esto lleva a un proceso de gentrificación asociado a los efectos sociales y urbanos negativos de los procesos de renovación urbana en áreas centrales (Sassen, 1999). Di Virgilio y Guevara (2014) suman al Estado en este proceso, ya que entienden a la gentrificación como una estrategia de desarrollo urbano impulsada por diversos gobiernos locales de la región, en un contexto de difusión del empresarialismo urbano. En este marco, el Estado se pone al servicio de prácticas de desposesión que pueden incluir desplazamientos y relocalizaciones forzosas o indirectas a través del mercado (Harvey, 2012; en Di Virgilio y Guevara, 2014).

En síntesis, las ciudades han sido consideradas como lugares centrales en la acumulación de capital financiero y el consumo de élite a través de la privatización de servicios públicos e infraestructura, mega proyectos urbanos y proyectos de urbanización cerradas, mientras otras partes de la ciudad destinadas a sectores con menores recursos se descuidan. De la mano de políticas macro relacionadas a los modelos de desarrollo y acumulación que tienen su manifestación en la escala local, se vienen llevando a cabo distintos procesos en el espacio urbano, como la reconfiguración de la ciudad expresada en los distintos procesos de crecimiento urbano. Una expresión de ellos es la densificación de los centros y subcentros, y por lo tanto una compactación de la ciudad a partir del crecimiento en altura. Es posible que con el aumento de la verticalización, disminuya el déficit habitacional absoluto pero con grandes diferencias socioeconómicas, se produzca una disminución del régimen de tenencia propietario y se incremente la modalidad de inquilinato bajo tendencias de fuerte presión al alza de los precios, y una buena parte del stock habitacional se construya con funciones de atesoramiento, con bajo nivel de ocupación y fines eminentemente especulativos. Esto redundará en una ampliación de las brechas entre quienes pueden o no acceder a la vivienda como bien de uso, y a la centralidad de la ciudad, como parte sustantiva del derecho a la ciudad.

3. La Región Metropolitana de Buenos Aires como escenario para el desarrollo del proceso de verticalización.

Estos procesos, tuvieron lugar en vastas ciudades latinoamericanas, y particularmente en la Región Metropolitana de Buenos Aires –en adelante RMBA-. De la mano de una lógica eminentemente económica, se promovió a la expansión de la ciudad de forma dinámica, con áreas centrales reconvertidas o adaptadas, y a la apropiación de rentas extraordinarias en manos de unos pocos, que se tradujeron en excedentes económicos para grandes empresas constructoras y desarrolladores inmobiliarios (Félicz, 2012). Las distintas lógicas de urbanización supieron apropiarse de las sobreganancias de localización, invirtiendo en áreas favorables para la concentración espacial de los capitales. Este proceso fue impulsado por la conectividad otorgada por los trenes, y la red de rutas y avenidas, que fueron contribuyendo a que se conformen, en ciertos territorios, mayores densidades de población y de actividades terciarias y, por lo tanto, que se eleven cada vez más los precios del suelo metropolitano (Ciccolella, Vecslir y Baer, 2015).

Este proceso fue acompañado de un aumento de la capacidad de edificación del espacio construido en las ciudades, lo que generó las condiciones propicias para prácticas orientadas a capturar esos incrementos de valor del suelo (Jaramillo, 2003). Fue así como el dinamismo del desarrollo inmobiliario en los últimos años fue pujante. Los permisos de construcción permiten tener una idea aproximada sobre su magnitud. En investigaciones de Vecslir y Baer (2011), en la RMBA entre 2003 y 2011, se autorizaron 33 millones de m² (con un promedio anual de 3,7 millones de m²), cifra que supera ampliamente los 19,8 millones de m² autorizados en los diez años que componen el período 1992-2001, con un promedio anual de 1,98 millones de m². Pero la diferencia entre ambos períodos no sólo refiere a la cantidad de superficie permitida, sino también a la localización y el tipo de usos habilitados en tales permisos. Mientras en los años noventa, el uso residencial (uni y multifamiliar) fue responsable del 55,8% del espacio solicitado para construir, esta proporción aumentó para el período 2003-2008 a 58,5%. Esta tendencia puede identificarse en las localidades cabeceras de algunos municipios del sur de la primera y segunda corona de la RMBA, tales como Lanús, Lomas de Zamora y Quilmes. Independientemente de su ubicación en el sistema de centralidades, el crecimiento actual de los emprendimientos residenciales en altura, manifiesta la existencia de una demanda inmobiliaria que se inclina por algunos subcentros tradicionales que renuevan parte de sus funciones. Se busca una revitalización a través de la densificación, modernización y verticalización de su tejido tradicional, predomina el uso residencial (con mejoras respecto de las edificaciones multifamiliares tradicionales en cuanto a los acabados, materiales constructivos, condiciones de seguridad y aspectos tipológicos), pero también se recupera el comercio y aparecen usos comerciales más “sofisticados”, como gastronomía especializada, cafés boutiques, diseño e indumentaria de primeras marcas y oficinas bien equipadas, entre otros.

Ello es resultado de un hallazgo por parte de los desarrolladores de una demanda insatisfecha creciente, interesada en habitar los centros, por parte de las clases medias con ingresos similares a aquellos sectores que dispararon la demanda de vivienda en los barrios cerrados y en algunos barrios de la ciudad formal, o para aquel segmento de población (propietarios de todo tipo, entre ellos patrimonialistas e inversionistas) que disponía de ahorro suficiente como para comprar una vivienda al contado u otras modalidades de acceso como la inversión en

pozo y/o mediante la figura de fideicomiso, produciendo de esta manera menos oportunidades de acceso y otros impactos para sectores medios y bajos de la población.

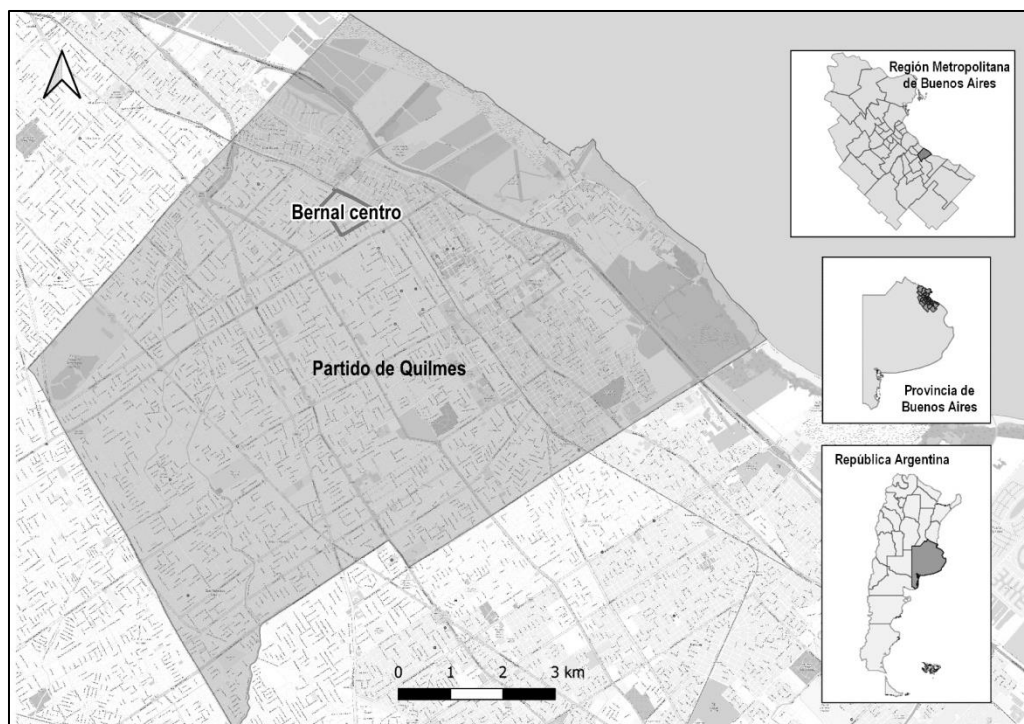
En este contexto metropolitano, en el Partido de Quilmes –entre otros partidos del sur de la RMBA-, según un relevamiento realizado por Ciccoella, Vecslir y Baer (2015), la cantidad de emprendimientos residenciales en altura desarrollados durante la década del 2000, superó ampliamente -casi duplicando- la cantidad construida en los '90. Esto puede explicarse por el rol que ha tenido el Estado en la modificación de la zonificación de usos del suelo¹ en el año 2006, permitiendo y fomentando la densificación y el crecimiento en altura en el centro y subcentros del partido. Años posteriores, a través del Plan Estratégico Quilmes (2009) el municipio presentaba como uno de los lineamientos específicos, promover “el crecimiento en las centralidades existentes como Quilmes y Bernal, con una densidad alta y media, tratando de recuperar en el proceso morfológico el paisaje urbano”. Es decir, que el centro se terminó densificando a partir de la permisión de la construcción de urbanizaciones en altura, en un contexto de una gran valorización del suelo y presión al alza de precios (Baer, 2012). En el caso particular de este trabajo, el centro de Bernal resulta un ejemplo significativo para explicar este proceso, los diversos cambios que trajo consigo, y cómo los diferentes actores a través de sus intereses y lógicas fueron configurando la ciudad.

4. Tendencias recientes en el perfil urbanístico y socioeconómico del centro de Bernal, y sus cambios.

Se analizó el centro de Bernal (dentro del Partido de Quilmes, Buenos Aires) por ser un ejemplo significativo del fenómeno que intenta comprenderse, y en los últimos años, el proceso de verticalización creció exponencialmente. El área seleccionada para dar cuenta de ello y de los cambios experimentados en la última década, comprende 23 manzanas limitadas por avenidas y calles importantes de la ciudad (ver mapa 1).

Mapa 1: Localización del área de estudio

¹ Ordenanza Municipal N° 4545/79 y modificatorias.



Fuente: Elaboración propia en base OSM.

Del relevamiento realizado en el área y de la fotolectura de imágenes satelitales Google Earth del año 2004, se pudo dar cuenta de que el aumento de viviendas multifamiliares en altura hacia el 2019 fue más que significativo. De un total de 69 viviendas multifamiliares registradas hacia el 2019, en la imagen 2004 se pudieron identificar solo 21. Es decir que en poco más de diez años, la presencia de este tipo de edificaciones en altura aumentó tres veces, con alrededor de 1000 unidades funcionales donde antes había menos de 400. Con este aumento, se dio además un crecimiento de la modalidad de tipo de vivienda particular “departamento”, y del inquilinato, donde un 76% de los inquilinos reside en viviendas tipo departamento.

Lo que influyó para que el proceso de verticalización se desarrolle en un corto periodo fueron las características que presenta el área central y su localización. Muchos de los factores que incidieron en la producción de valorización de centro fueron la accesibilidad², la edificabilidad, la composición socioeconómica del área, la calidad del equipamiento y los servicios urbanos, y su valor simbólico (Baer, 2012). A ello se sumó el bajo costo de la construcción y el uso de modalidades innovadoras de financiamiento de la construcción de los edificios (Cosentino, 2005). Así, el fideicomiso se convirtió en una herramienta eficaz para el financiamiento del desarrollo inmobiliario. Otro factor, no menos importante, que alentó la inversión en el desarrollo inmobiliario y la compra final de inmuebles fueron las bajas tasas de interés real que ofrecieron los depósitos, o el pago “en pozo”. Estos instrumentos permitieron que los emprendimientos inmobiliarios se financiaran con fondos de terceros, donde los inversores

² El centro de Bernal se encuentra a pocos minutos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y a ello se suman dos obras viales que aportaron a que se vuelva aún más accesible. Se trata de la bajada de la Autopista Buenos Aires-La Plata en la calle Espora (a 6 cuadras del centro de Bernal), y cruce bajo vías en la calle Espora, para comunicar Bernal centro con Barrio Parque.

terminaban haciendo frente a los costos de la obra, mientras que las empresas constructoras se encargan del proceso de construcción.

También fue necesaria la existencia de los posibles compradores e inquilinos. Lo que pudo verificarse en el área, fue un cambio en el perfil socio-económico y por lo tanto, la existencia de ese público capaz de invertir en las nuevas construcciones. De forma paralela, se fue complejizando el perfil comercial, produciéndose una revitalización y cierta “sofisticación” del área comercial y los servicios. Todos estos factores y cambios, contribuyeron a que se conformen territorios más densos en términos de población y de actividades terciarias, en un entorno urbanístico y un espacio público con un cierto prestigio, produciendo un proceso de valorización del suelo y la atracción hacia este subcentro.

Ante ello, el Estado municipal tuvo un rol destacado, llevando adelante los cambios normativos y de la rezonificación que el proceso requería. Intentó regular la tendencia espontánea de crecimiento urbano que se venía desarrollando en la ciudad procurando, a partir de la superposición de un dispositivo normativo, ordenar ese crecimiento y establecer restricciones y correcciones a los usos incompatibles con la zona. Es a principios de la década del 2000, que empiezan a darse excepciones a la ordenanza de usos de suelo del partido, produciendo un incesante proceso de densificación en altura del centro de la localidad cabecera del partido y otros subcentros como Bernal, situación que se vio profundizada a partir del año 2006, cuando se produjo el proceso de rezonificación. Dicho proceso de aprobación, fue fuertemente cuestionado por concejales, miembros de la oposición y organizaciones civiles, principalmente por haberse desarrollado a “libro cerrado”, aprobación apresurada y ocultamiento de información (Cirio, 2016).

Al año siguiente, se produce un cambio en la gestión municipal, y con un nuevo intendente a la cabeza, se asumieron diversos requerimientos de agrupaciones vecinales en torno a un plan de ordenamiento de la ciudad. Lanza en el año 2008 el Plan de Ordenamiento Urbano (POU), donde entre otros lineamientos, se manifestaba la necesidad de “potenciar nuevos centros urbanos y la identidad barrial” (POU, 2008). Luego de una serie de propuestas presentadas para mejorar el Plan, y de un contexto de grandes disputas entre actores que priorizaron sus intereses, elecciones y valores en torno a la construcción del territorio quilmeño, en 2009 se presenta el Plan Estratégico Quilmes. El mismo retomaba y reformulaba el POU, incluyendo a los principios de este en el marco de un Plan general de mayor alcance y escala (Cirio, 2016). Es decir, parecería que hubo intenciones de resolver los problemas urbanísticos presentes en la ciudad a partir de la construcción de estos instrumentos de planificación, aunque el proceso de verticalización continuaría su rumbo. Principalmente, esto pudo visualizarse a partir de los diversos derechos de construcción que fueron otorgados para nuevos emprendimientos de viviendas multifamiliares, lo que se tradujo en grandes recaudaciones para el Municipio, desde el sellado para el ingreso de planos, hasta los permisos y derechos de construcción según los metros cuadrados a construir.

A fines del año 2015, la gestión cambia nuevamente, sin realizar modificaciones a las normativas aprobadas previamente, pero con la idea de “ordenar” la ciudad. El “desarrollo” sería financiado por inversiones privadas y recursos para obras de infraestructura, lo que vendría a tratar de resolver diferentes temas para el partido en general ligados a problemas estructurales, como el déficit habitacional en algunas áreas, el mejoramiento y puesta en valor de diversos espacios públicos, y los servicios que tenga que garantizar el Estado. Remitiendo a

los datos, el partido en el contexto metropolitano hacia el 2001 poseía un 5% de déficit urbano habitacional, mientras que según el censo 2010, el déficit era de 4%. Es decir que en términos cuantitativos, en el partido de Quilmes el déficit urbano habitacional se redujo, pero no de manera uniforme, ya que en sectores populares esta cuestión se vio recrudescida, tal como puede observarse en datos sobre déficit habitacional por calidad de viviendas y en el crecimiento del hábitat informal.

En definitiva, parece que las estrategias políticas adoptadas por el Estado quilmeño han estado orientadas a maximizar el atractivo del espacio local y que responden al desarrollo capitalista. El Estado asume en este sentido un rol activo en términos de promoción de la actividad económica, transformando el territorio y produciendo nuevas configuraciones espaciales o nuevas formas urbanas, entre las que se incluye este espacio exclusivo de centralidad.

Como contracara, existió –a partir del año 2005- un grupo de vecinos reactivos que formaron parte de una asamblea llamada Bernal Unido. Entre los objetivos del grupo, se destacaban los reclamos contra la llegada de los edificios a Bernal, la falta de infraestructura urbana y su incompatibilidad con la modernización. Apelaban a los derechos que tenían como ciudadanos a decidir sobre la ciudad en la que estaban habitando, y para ello, llevaron adelante diversas actividades, entre marchas por el centro de la ciudad, autazos, ruidazos, reparto de folletería informativa, petitorios de firmas de adhesión, hasta pasadas por las casas de Bernal para contar al resto de los vecinos la problemática. Pese a la validez de los argumentos, lo que pudo leerse es que los intereses de estos actores resultan conservadores y electivos. No llegan a visualizarse preocupaciones vinculadas a la expulsión y desplazamiento de población que a raíz del avance del proceso de verticalización en el centro podría producirse. Esto podría explicarse por la inexistencia de un grupo consolidado y activo de desplazados/expulsados del centro de la ciudad, con demandas puntuales que convoquen al Estado municipal a pensar estrategias para que esa población pudiera quedarse.

Sin embargo, el freno al avance del proceso de verticalización resultó difícil por la presencia de otros intereses. Muchas veces las reuniones de la asamblea eran interrumpidas por distintas asociaciones profesionales como los colegios de arquitectos, las inmobiliarias, y hasta el gremio de la construcción. Esto produjo que pese a toda la movilización realizada por el grupo de vecinos, y a partir de la presión de ciertos sectores, el proceso de construcción de viviendas multifamiliares en altura en el centro de Bernal se consolidó, y se terminó debilitando la instancia de asambleas que se fue construyendo. Pesó más la localización que el centro garantizaba, los servicios y la accesibilidad, las características de los emprendimientos, la vista al Río de La Plata, la seguridad y exclusividad, entre otros beneficios que aseguraba vivir en la centralidad.

El problema radicó en la posibilidad de acceso a este tipo de emprendimientos. Si se remite a los datos sobre el perfil socioeconómico de población que se destaca en Bernal, muchos podrían acceder a un departamento en el área. Pese a la novedad y lo llamativo que puede resultar el vivir en el centro en un departamento de buenas características, amenities y en una localización estratégica, los distintos actores tuvieron diferentes percepciones en torno al porcentaje de ocupación de los mismos. Algunos actores del área, vecinos y/o comerciantes que viven diariamente con el entorno bernalense, perciben que la ocupación de los departamentos es baja. Por el contrario, los martilleros sostuvieron que el porcentaje de inquilinos ocupando los edificios es muy alto, y aquellos departamentos que están a la venta

podrían tener una ocupación menor. Sin embargo, existen en Bernal departamentos que han sido construidos exclusivamente para vender, entonces los inversores en muchas oportunidades quedan a la espera de esos compradores y mientras tanto, especulan con la valorización de los mismos. En este caso, la propiedad inmobiliaria se comporta como reserva de valor, y como medio de acumulación de riqueza. Al poder comprarse los departamentos con diversas facilidades de pago, como en pozo o fideicomiso, se adquieren por un valor de mercado más accesible y luego se revenden a un precio mayor.

Teniendo esto presente, puede distinguirse el rol que juegan los departamentos en el área principalmente para atesoramiento de aquellos actores de gran poder, y la pérdida de la vivienda como bien de uso, para volverse más que nunca un bien de cambio, o mercancía. Muchos consideran que el éxito de la ciudad se busca a través de indicadores como la construcción de metros cuadrados y el aumento de la valuación de los inmuebles. Así, en los últimos años, se construyeron tres veces más edificios, pero muchos de los departamentos construidos en una zona con una alta valorización del suelo, están vacíos u ocupados bajo forma de inquilinato. Entonces cabe preguntarse, ¿para quién se construye y para qué? La ciudad parece diseñarse desde una lógica que excluye a una parte importante de la población (Ríos, 2005), y es esa población la que luego recibe los impactos más negativos producto del avance de la lógica privada en la construcción de ciudad. Dichos impactos serán analizados a continuación.

5. Impactos urbanos producto del proceso de verticalización del centro bernalense.

De la mano de este proceso, y a raíz de evidencia empírica y los debates académicos, se desataron una serie de impactos vinculados a procesos de segregación y gentrificación relacionados principalmente con,

- I) la elitización del centro y expulsión poblacional;
- II) la falta de oportunidades de acceso al suelo y vivienda en el distrito;

Con respecto al primero, con el cambio en el perfil socio-económico de la ciudad en los últimos días, se llevó a un proceso de elitización del centro. Esta situación generó expulsión de población que no pudo acceder a las construcciones que se proyectaron para un perfil determinado. Ante ello, existió gente que se vio obligada a movilizarse del centro, a otras zonas dentro del partido, o a otros partidos linderos, principalmente por cuestiones económicas. Es decir que el mercado terminó expulsando a un público incapaz de llevar adelante el costo de vida que se le proponía. Aquí el desplazamiento se inscribe dentro de múltiples procesos de acumulación por desposesión, es decir formas de acumulación que dependen de una lógica económico-productiva que opera sobre el suelo urbano, entendido como un bien dentro del ámbito urbano. Esta presencia del desplazamiento en los procesos de desposesión, llevó a una acumulación por desplazamiento, debido a que se produce una usurpación excluyente de la centralidad, es decir de un producto colectivo de la sociedad urbana (Blanco y Apaolaza, 2016).

Desde el punto de vista de los desplazados y movilizados por el proceso estudiado, la imposibilidad de acceso y permanencia en el centro una vez que se potenció su valorización fue cada vez más difícil. Sus voces reflejaron la oportunidad de acceso a un crédito para comprar una vivienda, pero dados los elevados precios de los inmuebles en Bernal se vieron

desplazadas hacia otras áreas del partido. También existieron otros casos movilizados por las características conflictivas de las tendencias desarrolladas, ligadas a la falta de infraestructura de servicios acorde al crecimiento, las enormes molestias ocasionadas durante los periodos de construcción de los inmuebles, al igual que la presión ejercida por agentes inmobiliarios y los dueños de las unidades.

En otras palabras, se advirtió sobre el carácter impositivo de los mecanismos de movilidad forzada por mercado, vinculados a mercados expansivos, tendientes a concentrar una oferta para sectores solventes de altos ingresos, en el marco de procesos de transición y transformaciones del entorno céntrico de la urbe en espacios de elitización de la población, de homogeneización, y de realización del capital mediante amplios stocks de conjuntos habitacionales con fines de reserva de valor. Asimismo, el carácter sutil de estos mecanismos de mercado, se conjugan con vectores electivos, que tensionan los análisis simplistas y permiten complejizar la mirada sobre el carácter forzado de los desplazamientos, poniendo en juego los matices respecto a modos de vida, elecciones que realizan los residentes céntricos en la ponderación de una multiplicidad de factores condicionantes.

Estrechamente vinculado con el proceso de expulsión, y ya entrando en el segundo impacto señalado, la problemática resulta aún más compleja dada la falta de oportunidades para dichos sectores en el suelo urbano de todo el distrito, por escasez y precios. Se generó una falta de oportunidades de acceso al suelo y también a la vivienda, por tratarse de construcciones de un alto valor, y que por estar ubicadas en la centralidad de Bernal, terminan por convertirse en viviendas inaccesibles para un público que demanda donde vivir.

Si la clase media ya encontraba dificultosa la posibilidad de acceso, no se puede dimensionar la falta de oportunidades que esto significó para otros sectores, que también disputan por la centralidad y el espacio público en la ciudad. Siguiendo a Sassen (2014), en el escenario actual, el proceso de acumulación por desposesión se formaliza mediante la expulsión territorial de aquellos actores a los que el mercado no necesita, al mismo tiempo que incorpora a los circuitos de la acumulación capitalista los valores simbólicos y materiales del centro considerado como "territorio deseado". Entonces, termina configurando una centralidad que expulsa a ciertos sectores, porque con ellos no "funcionan" las estrategias de revalorización. Se produce entonces una "modernización selectiva" (Delgadillo, 2016) de la ciudad, donde se fundamentan los mecanismos de acumulación por desposesión del hábitat.

Ante ello, el Estado podría pensar realmente en el desarrollo de la ciudad, invirtiendo en otras áreas del partido donde sea necesario procurar viviendas sociales. Las sociedades aceptan en mayor o en menor medida la necesidad de construir vivienda social, pero ¿dónde? Este tipo de vivienda parece ser incompatible con el de centralidad (Del Rio, 2008), ya que en general éstas se construyen en áreas marginales de la ciudad. Es decir que las condiciones de acceso al hábitat para sectores populares y en este caso también de clase media resultaron escasas, y se profundizó la pérdida de oportunidades frente a la captación de renta, no se produjo una disminución del déficit habitacional, y se termina perdiendo la oportunidad de financiar el desarrollo para otras áreas del partido.

Ante este panorama entonces, el Estado municipal al no implementar instrumentos específicos enfocados en la distribución de recursos fiscales y en la captación de parte de la valorización inmobiliaria producida por decisión normativa a través de la modificación de la zonificación, continua ligado al rol empresarialista vinculado a la producción de la ciudad. Con la aplicación

de un esquema básico de instrumentos impositivos basado en permisos de construcción y tasas municipales, caracterizado además por la laxitud de sus regulaciones y la implementación de periódicas excepciones, contribuyó de manera decisiva a incrementar las expectativas especulativas. Al mismo tiempo, esta configuración de la política urbana local resultó seriamente limitada en su capacidad de cumplir con uno de los principios básicos de toda recomendación vigente en materia de política urbana de hábitat: el reparto equitativo de las cargas y los beneficios del proceso de urbanización, manifestado en este caso por una fuerte y rápida densificación vinculada al proceso de verticalización del centro de Bernal. Es así como el Estado termina asumiendo un doble rol, ya que por un lado garantiza concesiones al capital y por el otro, tiene la necesidad de regularlo, y se encuentra de esta manera en un intento por lograr un equilibrio entre alentar a las lógicas impuestas por el mercado, y amortiguar sus impactos sociales, y de esa manera contribuir a un ordenamiento de la ciudad más equitativo y justo, contemplando la multiplicidad de voces que participan en la construcción de la ciudad. Aunque en lo que respecta a este caso, se ha expuesto un fuerte sesgo hacia el primero de los términos, mientras que la amortiguación de los impactos sociales ha sido prácticamente inexistente.

6. Reflexiones finales

En la Región Metropolitana de Buenos Aires se produjo un boom inmobiliario que, entre otros procesos, se tradujo en la densificación y la construcción en altura en áreas centrales. En muchos casos fueron aprovechadas las sobreganancias de localización, produciéndose inversiones en las localizaciones favorables para la concentración espacial de los capitales. Uno de ellos fue en centro de Bernal, que en los últimos años experimentó un aumento de la construcción de urbanizaciones residenciales en altura, produciendo modificaciones que dieron lugar a procesos de renovación urbana competitivos, marcando de este modo un dominio de los procesos especulativos que promovieron modalidades de construcción para sociedades selectivas y desiguales, que intensificaron y produjeron asimetrías en la ciudad.

Este proceso generó impactos concretos, tales como el aumento de alquileres y del valor del metro cuadrado (m²), incremento de población inquilina, demandas de infraestructura al Estado municipal que se socializa, y a prestadoras que trasladan costos a las tarifas. Esta metamorfosis de la ciudad consolidada generó diversos efectos, tales como la gentrificación, el desplazamiento y la desposesión (Janoschka, 2016). Muchos habitantes no fueron incluidos ni son destinatarios de los emprendimientos producidos en el centro de la ciudad, situación que llevó a su expulsión por no estar en condiciones de acceder a los alquileres en aumento, u optan por escapar de la densificación del centro con todo lo que ello conlleva. Esto llevó a que se produzcan distintos efectos expresados en situaciones de desplazamiento, expulsión y desposesión, vinculados a fuerzas económicas y sociales más amplias que produjeron una serie de cambios profundos en el centro, generando que un grupo de residentes ya no pueda vivir ahí o no se identifiquen con su lugar de residencia de hace unos años atrás. También el desplazamiento se vinculó a un proceso excluyente donde algunos hogares se vieron apartados del área que terminó siendo destinada a nuevos residentes con ingresos más altos.

En cada uno de estos desplazamientos, imperó la lógica de despojo mediante la usurpación excluyente de la centralidad, que reclama aún más espacio para aquellos con mayores recursos, profundizando la injusticia social que impide a determinados grupos defender su

derecho a quedarse, y ejercer su derecho al espacio urbano. El resultado final es la creación de espacios aburguesados, homogéneos, carentes de diversidad para no entrar en conflicto con las demandas de clases medias y bajas. Es aquí donde queda de manifiesto la relación entre la expulsión o la ausencia de oportunidades de acceso, los desplazamientos y el derecho a vivir, gozar y permanecer en la centralidad. Sin dudas, esta situación generó diversas expresiones de la voluntad colectiva, vinculadas a la posibilidad de acceder o no a la ciudad, o permanecer en ella, y por lo tanto, gozar o no de los diferentes tipos de derechos, como el del acceso al hábitat urbano. En definitiva, lo habitacional se encontró limitado por las dinámicas del mercado inmobiliario, que continuaron definiendo las condiciones de acceso a la vivienda, y no solucionando la situación de déficit habitacional, incidiendo en los sectores más vulnerables, y en aquellos de clase media.

En estos términos, queda expresado un modelo de desarrollo que viene reforzando históricamente diversas desigualdades territoriales. El Estado municipal promovió modificaciones del entorno físico urbano como sinónimo de desarrollo, dando lugar a una perspectiva sesgada y fiscalista, vinculada a la idea de que las transformaciones de las formas espaciales y el entorno constructivo generan transformaciones socioeconómicas virtuosas. Y de esta manera, el Estado deja pasar la oportunidad de financiar acceso al hábitat de sectores medios y también populares, y por lo tanto continua permitiendo que el mercado siga tomando las riendas del ordenamiento de la ciudad.

6. Referencias bibliográficas

Abramo, P. (2011) *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito: OLACCHI.

Arzeno, M. (2019) Orden-desorden y ordenamiento territorial como tecnología de gobierno. *Estudios Socioterritoriales*, n°25.

Baer, L. (2012) Mercado de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana. Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Ri URB, Revista Iberoamericana de Urbanismo*, N° 8, pp. 43-58.

Blanco, A., Fretes Cibils, V. y Muñoz A. (Eds) (2016) "Introducción". *Expandiendo el uso de la valorización del suelo: la captura de plusvalías en América Latina y el Caribe*. EE.UU.: BID. Recuperado de <https://publications.iadb.org/es/expandiendo-el-uso-de-la-valorizacion-del-suelo-la-captura-de-plusvalias-en-america-latina-y-el>

Capdeville, J., Ceconato, D., y Mandrini, M. R. (2013) Segregación urbana y mercantilización del territorio. *Iberoamerica de Urbanismo*, N°9, 47-71. Recuperado de <https://core.ac.uk/download/pdf/41826777.pdf>

Ciccolella, P., Vecslir, L., y Baer, L. (2015) Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto, Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, N°9 (11).

Cirio, G. (2016) *Territorio y lugar en las concepciones e instrumentos de planificación territorial municipal. El Partido de Quilmes, Buenos Aires, Argentina, 2004-2014*. Tesis de Doctorado en Geografía, FaHCE-UNLP.

Cosentino, A. (2005) Ingenierías Financieras Innovativas para el Desarrollo de Proyectos de Infraestructura. *Documento del Fondo del Capital Social (FONCAP)*, Mimeo.

Cuenya, B. (2016) La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno urbano*, N°21. Recuperado de http://www.scielo.org.ar/scielo.php?pid=S1853-36552016000200008&script=sci_abstract&tlng=en

Cuenya, B. y Corral, M. (2011) Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, vol 37, N°111, pp.25-45. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612011000200002&script=sci_arttext&tlng=e

Delgadillo, V. (2016) "Prólogo" en Rodríguez, M.C. y Di Virgilio M.M (comps.) *Territorios, políticas habitacionales y transformaciones urbanas*, Espacio Editorial. Buenos Aires.

Del Río, J. P. (2008) "El acceso al suelo en la política habitacional en el área metropolitana de Buenos Aires. Notas metodológicas sobre un objeto problemático". X Jornadas de Investigación del CIG y Depto. de Geografía, UNLP. Recuperado de http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.800/ev.800.pdf

Di Virgilio, M.M., y Guevara, T. (2014) Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Estudios Sociales Contemporáneos*, 11:12-23.

Duhau, E. y Giglia, A. (2008) *Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI. Recuperado de <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/duhau-y-giglia-las-reglas-del-deorden-habitar-la-metrc3b3poli.pdf>

Félix, M. (2012) "Neoextractivismo, neodesarrollismo y proceso de acumulación de capital: ¿Superando el ciclo stop-and-go? Argentina, 2003-2012". VII Jornadas de Sociología, FaHCE, UNLP. Recuperado de http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.1887/ev.1887.pdf

Ferrero, M. M., y Gallego, A. (2012) "Ciudades exclusivas: entre el discurso de la participación y el modelo securitario". VII Jornadas de Sociología (UNLP). La Plata, Argentina. Recuperado de http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.1896/ev.1896.pdf

Gudynas, E. (2010) El nuevo extractivismo progresista: tesis sobre un viejo problema bajo nuevas expresiones. *El Observador*, N°8, Observatorio Boliviano de Industrias Extractivas.

Harvey, D. (1989) From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, vol. 71, N° 1, 3-17. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.2307/490503>

Harvey, D. (2001) *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Ediciones Akal. Edinburgh University Press.

Harvey, D. (2003). *Espacios de esperanza*. Madrid: Ediciones Akal.

Janoschka, M. (2016) Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *INVI*, N°31(88), 27-71.

Jaramillo, S. (1999) El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas. *Territorios*, Universidad del Rosario, Bogotá.

Jaramillo, S. (2003) *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá: CEDE-Universidad de los Andes, Lincoln Institute of Land Policy.

Marengo, M. C. (2013) Extensión urbana e intervenciones habitacionales: el caso de la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, Vol. 6 (12), páginas 280-301. Bogotá. Recuperado de <https://revistas.iaveriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/7037>

Narodowski, P. (2007) *La Argentina pasiva: desarrollo, subjetividad, instituciones, más allá de la modernidad: el desarrollo visto desde el margen de una periferia, de un país dependiente*. Prometeo Libros Editorial. Capítulo 1.

Prevot Schapira, M. F. (2002) Buenos Aires en los años 90: metropolización y desigualdades. *EURE* (Santiago), Vol. 28(85), 31-50.

Reese, E. (2011) Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad. *Carajillo de la Ciudad*, Revista Digital del Programa en Gestión de la Ciudad UOC. Año 3.

Rodríguez, A., y Abramo, P. (2012). Centralidades en transformación y regeneración urbana en Bilbao. *Europa: La ciudad central en el sistema urbano*, N°63.

Sassen, S. (1999) *La ciudad global*. Nueva York, Londres, Tokio. Buenos Aires, Eudeba.

Sassen, S. (2014) *Expulsions: brutality and complexity in the global economy*. Cambridge, Harvard University Press.

Segura, R. (2014) El espacio urbano y la (re)producción de desigualdades sociales. Desacoples entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas. *desiguALdades.net* Working Paper Series N°65, Berlín. Recuperado de <https://refubium.fu-berlin.de/bitstream/handle/fub188/22077/65-WP-Segura-Online.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Svampa, M., y Viale, E. (2014) *Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Buenos Aires: Katz.

Topalov, C. (1979) *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol. Capítulos 1 y 7.

Valdés, E. (2007) "Fragmentación y segregación urbana. Aportes teóricos para el análisis de casos en la ciudad de Córdoba". Depto. de Geografía, UNC. Recuperado de: <https://ffyh.unc.edu.ar/alfilo/anteriores/alfilo-18/pdf/valdes.pdf>

Vecslir, L. y Baer, L. (2011) "Reestructuración urbana y mercados de suelo en las centralidades metropolitanas de Buenos Aires". Actas del I Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de General Sarmiento, Los Polvorines.

Vidal Koppmann (2007) *Transformaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo xx. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis de doctorado en Ciencias Sociales. FLACSO- Argentina