

Expresiones de la lógica extractiva en dos casos del sur metropolitano de Buenos Aires^o

Ludmila Cortizas^{*}

Santiago Báez^{**}

Martina Fantini^{***}

Resumen

La reproducción del capital en ámbitos urbanos tuvo un papel fundamental en los últimos años, dejando en evidencia múltiples cambios ligados al proceso de urbanización, y distintas situaciones de desigualdad entre actores. Basados en el modelo de desarrollo extractivo, actores con poder económico y decisorio, encontraron en la ciudad la posibilidad de extraer ganancias extraordinarias, a partir de la producción de suelo urbano para un público en particular. Este trabajo propone el abordaje de distintas expresiones de la lógica extractiva en la ciudad, indagando las modificaciones que dicho proceso implicó en dos ciudades del contexto metropolitano sur de Buenos Aires. Se aborda el proceso de verticalización y revitalización del centro comercial en un subcentro del partido de Quilmes y en dos áreas de la ciudad de La Plata, con el propósito de identificar los impactos que ha tenido en el acceso diferencial a la centralidad urbana, afianzando el rol del capital especulativo como guía del ordenamiento territorial.

Se propone un abordaje cualitativo recurriendo a información de fuentes primarias y secundarias para el cual se realizaron entrevistas semi-estructuradas a informantes clave y observación directa en campo, análisis de bibliografía específica del tema, recopilación y análisis de artículos periodísticos.

Palabras clave: Extractivismo urbano, Verticalización, Revitalización comercial, Actores sociales, Desigualdades.

^o <https://revistas.uns.edu.ar/rug/article/view/4358>

^{*} Becaria doctoral CONICET. Laboratorio de Investigaciones del Territorio y el Ambiente (LINTA, CIC). Depto. de Geografía (FaHCE, UNLP). CIG - IdiHCS, UNLP/CONICET. Email: ludmi.cortizas@gmail.com

^{**} Becario doctoral CONICET. Centro de Investigaciones Geográficas - Instituto de Investigaciones en Humanidades y Ciencias Sociales, UNLP/CONICET. Email: baez.santi93@gmail.com

^{***} Organismo Provincial de Integración Social y Urbana, Provincia de Buenos Aires. martina.fantini@opisu.gba.gob.ar

Expressions of the extractive logic in two cases from the southern metropolitan area of Buenos Aires

Abstract

The reproduction of capital in urban areas has played a fundamental role in recent years, revealing multiple changes linked to the urbanization process, and different situations of inequality among actors. Based on the extractive development model, actors with economic and decision-making power found in the city the opportunity to extract extraordinary profits from the production of urban land for a particular public. This work proposes to address different expressions of the extractive logic in the city, investigating the changes that this process has entailed in two cities in the southern metropolitan context of Buenos Aires. It examines the process of verticalization and revitalization of the commercial center in a sub-center of Quilmes district and in two areas of the city of La Plata, with the purpose of identifying the impacts on the differential access to urban centrality, strengthening the role of speculative capital as a guide for territorial planning.

A qualitative approach is proposed using information from primary and secondary sources. Semi-structured interviews with key informants and direct field observation were conducted along with analysis of specific literature on the topic, and the compilation and analysis of journalistic articles.

Key words: Urban extractivism, Verticalization, Commercial revitalization, Social actors, Inequalities.

Introducción

El espacio urbano es, para muchos actores, sinónimo de mercancía; una expresión concreta de modelos de desarrollo que lo convierten en un ámbito para la expansión y desarrollo del capital. En este contexto, fue ganando terreno el avance de la lógica extractiva basada en la ocupación destructiva de los territorios (Svampa y Viale, 2014), expandiéndose hacia territorios antes considerados improductivos, promoviendo la especulación inmobiliaria, la multiplicación de construcciones *premium* y los megaemprendimientos urbanos y turísticos, tratando de captar la mayor renta urbana posible.

Es desde esta lógica que se construye una ciudad donde se favorecen procesos de renovación urbana competitivos, marcando, de este modo, un dominio de la especulación la cual promueve modalidades de construcción para sociedades selectivas y desiguales, que intensifica y produce asimetrías. Se hace referencia al modelo de ciudad que se consolidó en los últimos años, en donde se construye y se vende un ideario de desarrollo mediante un sistema donde prima la lógica de mercado, que produce ciudad para un único sector social.

En este trabajo se propone el abordaje de distintas expresiones de la lógica extractiva en la ciudad, indagando las modificaciones que dicho proceso implica, específicamente en dos partidos del contexto metropolitano sur de Buenos Aires. Se aborda el proceso de verticalización y revitalización del centro comercial en un subcentro del partido de Quilmes (desde el 2006), y en dos áreas de la ciudad de La Plata (desde el 2010), con el propósito de identificar los impactos que ha tenido en el acceso diferencial a la centralidad urbana, afianzando el rol del capital especulativo como guía del ordenamiento territorial.

Para llevar adelante la investigación, se propone un abordaje cualitativo recurriendo a información de fuentes primarias y secundarias. Se realizaron entrevistas semi-estructuradas a informantes clave y observación directa en campo, material que será complementado con el análisis de bibliografía específica en el tema y la recopilación y análisis de artículos periodísticos.

Algunas consideraciones para empezar a hablar de extractivismo urbano y sus expresiones en la ciudad

Hablamos de extractivismo urbano porque bienes comunes como el suelo urbano en este caso, diversos inmuebles del Estado, y espacios verdes, son entregados y vendidos a demanda del capital, impulsando la mercantilización de vastas áreas de la ciudad. 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). En definitiva, el Estado va a tener un rol clave en todo este proceso, porque responde a la lógica política en la producción y gestión del espacio urbano (Pírez, 1995).

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. Es decir que, en cada fase del capitalismo, el mercado de suelo va mutando y las formas institucionales que asume dicho mercado sirven como uno de los principales mecanismos reguladores del patrón de acumulación urbana (Abramo, 2011). Esto puede visualizarse a partir del proceso de crecimiento urbano producido por distintos cambios tecnológico-productivos, político-institucionales, y socio-culturales que se manifiestan en términos físicos, a partir de los procesos de densificación de las áreas centrales y pericentrales (verticalización o crecimiento en altura), en la expansión casi indefinida de los suburbios, y el desarrollo discontinuo del tejido urbano existente.

De la mano de estas expresiones del mismo proceso, las distintas lógicas de urbanización van a apropiarse de las sobreganancias de localización, y elegir aquellas áreas donde la concentración del capital sea más favorable. La localización estratégica está respaldada por la accesibilidad, impulsada por la conectividad otorgada por los trenes, la red de rutas y avenidas. Su correlato es la existencia de un mercado de suelo orientado a sectores de alta renta caracterizado por una marcada concentración espacial que tiende a expandirse hacia áreas periféricas. Mientras tanto, en las áreas centrales, es cada vez más frecuente asistir a una densificación y verticalización urbana legitimada por modificaciones en los códigos de ordenamiento urbanos de las ciudades (Pintos y Narodowski, 2012). Estas particularidades hacen que se eleven cada vez más los precios del suelo metropolitano (Ciccolella, Vecslir y Baer, 2015) y que se produzcan profundos procesos de reorganización socio-espacial que pueden incluir tendencias contradictorias: un lugar consolidado para que ciertos actores vivan, y áreas fragmentadas para otros.

Este acceso diferencial al suelo urbano se viene profundizando con los distintos modelos de desarrollo en Argentina, que se suceden desde los años 90, donde la absorción del excedente mediante la reestructuración urbana impacta de forma negativa principalmente en los sectores de menores recursos y posibilidades, marginados del poder político (Harvey, 2013). En el último tiempo, 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, de urbanizaciones en áreas bajas o de humedales, y de aquellos proyectos comerciales que acompañan a dichos emprendimientos residenciales. Es decir, que distintos centros y subcentros involucraron cambios en los patrones y espacios de consumo, con nuevos distritos gastronómicos y de diseño, modificando la morfología y el comportamiento de la centralidad comercial (Vecslir y Sciutto, 2021).

Vecslir y Ciccolella (2011), ya anunciaban este proceso cuando pusieron el foco sobre las diferentes modalidades de reestructuración de las centralidades y subcentralidades metropolitanas. Reconocieron que las distintas transformaciones en la ciudad produjeron una redefinición de las tendencias en el uso del espacio metropolitano, retroalimentando un proceso de suburbanización ya no exclusivamente basado en la residencia, sino que fue incorporando progresivamente nuevos espacios de actividades y de trabajo, vinculados al comando empresarial, al ocio, al consumo, al comercio y a los servicios a la producción y a las personas. En síntesis, se trata de centros secundarios que se revitalizan 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 (Cortizas, 2020).

Estos procesos urbanos ligados al crecimiento de la ciudad generan impactos concretos tales como el aumento de alquileres y del valor del metro cuadrado (m²), el incremento de población inquilina, demandas de infraestructura al Estado municipal, y prestadoras que trasladan costos a las tarifas. De la mano de esta metamorfosis urbana, se fueron generando diversos efectos, tales como la gentrificación, el desplazamiento y la desposesión (Janoschka, 2016) ya que algunos actores no terminan incluidos ni son destinatarios de dichos proyectos y construcciones.

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. Múltiples autores, entre los que se destacan Lefebvre (1975), Carlos (1992), Harvey (2004), Borja (2011), y Soja (2013), eligieron hablar de derecho a la ciudad, que no solo consiste en ejercer el derecho al acceso a la vivienda sino también se basa en la posibilidad de elegir qué clase de entorno se desea y de construir una ciudad en la que se pueda vivir dignamente, reconocerse como parte de ella, y donde se posibilite la distribución equitativa de diferentes tipos de recursos. El derecho a la ciudad se disputa en la centralidad, subcentros y periferias, y consiste en gozar de la totalidad de la riqueza del espacio urbano, es decir, tener derecho al suelo urbano, a la vivienda, al transporte, a las infraestructuras y equipamientos urbanos y sociales, a sus servicios, etc. (Pérez, 2014).

Resultados: modificaciones concretas y proyectadas en las ciudades de La Plata y Bernal

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) experimentó diversos proyectos inmobiliarios que produjeron rentas extraordinarias bajo la lógica extractiva, como la construcción de *shoppings centers*, urbanizaciones cerradas, inmuebles para el turismo y grandes edificaciones comerciales o residenciales, de la mano de grandes actores privados. A través de estas expresiones, se entrecruzan políticas públicas, diferentes lógicas de acción, y territorialidades diversas (Svampa y Viale, 2014). 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, y en áreas periféricas de diversos partidos de la RMBA.

Por un lado, en el proceso de generación y expansión del espacio residencial en la periferia de la RMBA, se observa que los sectores de altos ingresos comienzan a competir por el mismo espacio que ocupaban tradicionalmente los sectores populares. La periferia pasa a ser el lugar de los desarrolladores inmobiliarios quienes buscan localizar los “nuevos productos” bajo el formato de barrios cerrados. Como resultado, la urbanización de baja densidad promovida por estos emprendimientos, ampliamente consumidora de suelo en la periferia, genera una presión considerable sobre el valor del suelo en general. A ello se le suma, por otro lado, el *boom* económico de las áreas urbanas centrales, donde el desarrollo comercial y residencial (principalmente a partir de la verticalización) provoca la puesta en valor de las mismas dando como resultado la elevación exponencial de los valores inmobiliarios y una presión de mercado que desplaza población y actividades productivas o de servicios de modesta escala y desarrollo (Fernández Wagner, 2010). En este contexto metropolitano, y como se desarrollará a continuación, las ciudades de La Plata y Bernal (Partido de Quilmes) no escaparon a estas tendencias.

Ciudad de La Plata

En la ciudad de La Plata, se produjo una fuerte valorización inmobiliaria, junto a políticas tendientes a flexibilizar las regulaciones urbanísticas y desatender la demanda habitacional de los sectores más postergados (Del Río y González, 2018), cuestión que se manifiesta a partir de las sucesivas modificaciones del Código de Ordenamiento Urbano (COU) (Del Río, Langard y Relli Ugartamendía, 2014; Relli Ugartamendía, 2019). En el año 2000 se sanciona el Código de Ordenamiento Territorial para el Partido (ord. 9231), instancia en la cual tuvo peso el Consejo de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT), órgano creado en el año 1996 (ord. 8733), el cual nucleaba representantes de la Universidad Nacional de La Plata (Facultad de Arquitectura y Urbanismo y el Departamento de Geografía de la Facultad de Humanidades), de la Cámara Argentina de la Construcción,

del Colegio de Arquitectos, el Colegio de Ingenieros y el Consejo Profesional de Ciencias Naturales con competencia en la ciudad de La Plata.

Dicho espacio fue desarticulado en el año 2008, momento en el cual se empezaba a gestar una reforma del COU vigente. Finalmente, en el año 2010, se llevó adelante dicha reforma a través de la Ordenanza 10703 (Código de Ordenamiento Urbano, 2010), la cual fue fuertemente cuestionada. El proceso estuvo marcado por el accionar del *lobby* empresarial manifestado en la incorporación (a partir del 2007) de profesionales del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (entre otros empresarios) a ciertos puestos claves de la gestión municipal, lo que significó un fuerte e inmediato apoyo de los empresarios de la construcción (Vértiz y Del Río, 2020). Así, según los autores, la cooperación entre el sector privado y actores gubernamentales posibilitó imponer una agenda y un proyecto urbano al servicio de los intereses inmobiliarios y la valorización de la tierra urbana. Esto mismo es visible en el testimonio de una funcionaria provincial:

Ahora, para el 2010 el COUT no existía más... en el 2008 se desarticuló. (...) con la 10703 se conformó un CUOT: Consejo Único de Ordenamiento Territorial. Lo que hacía era incorporar a agencias inmobiliarias, y bueno... Ahí radica cuáles eran los intereses del momento. Lo único que hizo esa ordenanza fue aumentar los indicadores sin una lógica... Ampliaron zonas que realmente no tenían sentido, duplicaron superficies urbanas; en zonas que eran barriales comenzaron a aparecer edificios, torres. (Fragmento de entrevista a funcionaria provincial, mayo de 2022).

Esta forma de articulación entre actores de la élite económica y política deviene en captura de la decisión estatal, entendida como la pérdida de autonomía del Estado a la hora de formular e implementar políticas públicas como aquellas vinculadas al ordenamiento territorial (Castellani, 2018). En el caso del COU de La Plata, el trabajo de Vértiz y Del Río (2020) permite observar con claridad cómo se produjo la captura regulatoria estatal a través de la incorporación de profesionales vinculados a la arquitectura y al sector inmobiliario en la gestión municipal, por un lado, y la captura cultural por el otro, expresada en acciones sustentadas en un discurso en el cual crecimiento económico y desarrollo inmobiliario son sinónimos de progreso, empleo y bienestar. Es así como las corporaciones inmobiliarias actúan con la habilitación del poder político, que les facilita un marco legal permisivo y favorece la especulación a través de los privilegios concedidos por quienes ocupan cargos clave en los diferentes niveles del Estado (Viale, 2017). El resultado es la consolidación de un Estado que da legitimidad de regulador a actores no estatales, promoviendo la inyección de capitales de la construcción a través de la generación de nuevas normas jurídicas (Losano, 2017).

La normativa aprobada promueve la densificación del casco urbano al mismo tiempo que permite la expansión urbana sobre áreas rurales. Más aún, se favorece la expansión urbana sobre las áreas inundables y se establece el relleno de las mismas para elevar las cotas (Losano, 2017), cuestión que modifica sustancialmente el escurrimiento superficial del agua y da lugar a procesos de cementación del suelo disminuyendo su capacidad de infiltración. Todo ello acompañado de infraestructura obsoleta y saturada, al igual que los escasos servicios públicos.

Es así como en los últimos años La Plata ha sido objeto de distintas iniciativas públicas y privadas tendientes a producir ciudad para un sector social específico con alto poder adquisitivo, dando lugar a transformaciones en el territorio. Uno de los procesos que se destaca es la renovación urbana (Guevara, 2014), que implicó una modernización y densificación constructiva del espacio en diversas zonas del casco urbano, como sucede en las dos áreas que se destacan en la figura 1.

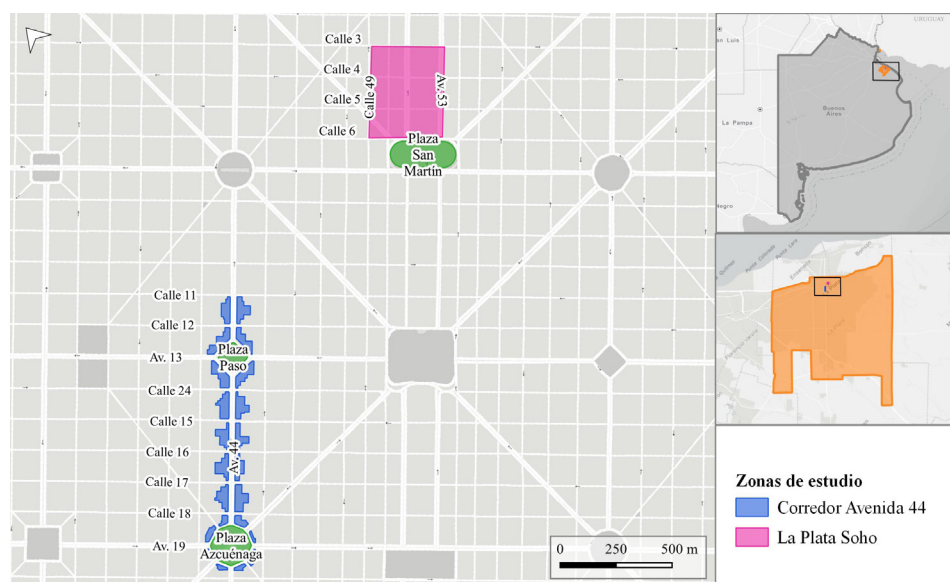


Figura 1. Corredor de Avenida 44 y La Plata Soho. Fuente: elaboración propia a partir del trabajo de campo.

En el corredor de la avenida 44, entre plaza Paso y plaza Azcuénaga, este proceso de modernización urbana implicó un cambio en la fisonomía del área y su población por el auge de la construcción de viviendas nuevas, las cuales adquieren ciertas características que responden a una lógica mercantil de la vivienda, aspectos que se ven potenciados de acuerdo a la singularidad que presenta el espacio urbano.

En los últimos años, la superficie destinada a la construcción de edificios (y de una cantidad mayor de pisos) aumentó en un 33,3 % con respecto a datos del año 2010

(Barakdjian y Losano, 2012). Este impulso fue promovido por distintos factores, como la localización, la presencia de otras avenidas importantes a su alrededor, la cercanía a la plaza Paso y plaza Azcuénaga, la valorización social del área y el poder adquisitivo de quienes pueden acceder a vivir en la zona, y por ser considerada una zona estéticamente “limpia y cuidada”. Estos aspectos incidieron en una mayor apropiación de la renta urbana por parte de los promotores inmobiliarios y explican el interés en instalarse e invertir allí. De ello se desprende la reducción de inmuebles destinados al uso residencial correspondiente a tipologías de casas bajas, y un significativo incremento de las parcelas destinadas a la construcción de edificios en altura. El trabajo de campo permitió observar que aproximadamente el 30 % de los inmuebles destinados al uso residencial de tipologías bajas (principalmente las viviendas de planta baja, seguido por las que cuentan con dos pisos) que había en el año 2013 se convirtieron en edificios, y/o se encontraban en proceso de construcción al año 2021. En otras palabras, hubo un incremento de más de la mitad de edificios entre el 2014 y el 2021, en relación a los edificios existentes al año 2013.

Respecto a la cantidad de pisos, casi todas las nuevas construcciones presentan un mínimo de 9 y un máximo de 14 pisos lo que contrasta con aquellos localizados antes del 2013 donde la cantidad de pisos variaba entre 5 y 7. Este aumento en la altura de los edificios es la manifestación concreta de la densificación en la zona, promovida por el incremento de los indicadores constructivos. Otro rasgo importante a destacar es la anexión de distintas parcelas para la construcción de un único edificio, lo que nos permite pensar en la magnitud de las obras a realizarse, y la presencia y el capital para invertir que tienen las empresas en la zona.

Este proceso fue impulsado además por la presencia de los grandes promotores, empresas inmobiliarias y desarrolladoras con gran poder de *lobby* a nivel local, que consolidaron una posición central en el mercado (Del Río y Relli, 2013). En el área estudiada se destaca principalmente una inmobiliaria (Building) que nuclea una gran cantidad de edificios construidos, en construcción y proyectos, que en general se comercializan promocionando su categoría, confort, calidad constructiva y el público al que apuntan (sectores de clase media-alta y alta). Dicha empresa lleva adelante una estrategia a través de la cual identifica nuevos patrones de consumo en la sociedad y los adapta a los departamentos para atender una demanda específica y al mismo tiempo, crear una nueva necesidad. De esta forma, se concreta lo planteado por Abramo (2011) ya que la empresa logra diferenciar los productos inmobiliarios y la forma de vida urbana, “buscando introducir diferenciaciones en el stock de las materialidades espaciales con el objetivo de romper los usos rutinarios del suelo y anticipar ganancias en el mercado de los bienes raíces” (p. 20).

Sin embargo, la renovación urbana en la zona no se da únicamente en el plano residencial, sino que en términos comerciales se destaca el notable avance de actividades con mayor rentabilidad y dinamismo, como la presencia de bares y cervecerías y la aparición de comercios vinculados con la venta de alimentos orgánicos y naturales, en

detrimiento de los restaurantes y parrillas, y las vinculadas a la venta de autos y repuestos. La existencia de bares y cervecerías implica una actividad comercial que supone un mayor dinamismo en la zona en relación a la cantidad de personas que asisten.

Mientras que en el año 2013 sólo se localizaba un bar en el área de estudio, al 2021 se identificaron seis bares y cervecerías en un espacio relativamente reducido (entre las calles 44 entre 17 y 18, ver figura 1), en paralelo con el retroceso de actividades económicas menos rentables en la zona. En ocasiones, la construcción de estos espacios comerciales significó la demolición de casas de estilo colonial, mientras que en otros se mantuvo su fachada y fue remodelada para tal fin. Estos procesos de renovación urbana en el plano comercial no se vieron restringidos a la zona de avenida 44, sino que encuentran su expresión en distintas zonas de la ciudad. Por caso, la zona del eje fundacional de la ciudad, específicamente en los alrededores de la Gobernación de la Provincia, el denominado barrio La Plata Soho (figura 1), ha sido objeto de una reconversión urbanística de importantes dimensiones desde mediados de la década del 2010. Se destacan los cambios en los frentes de comercios y edificios, observándose el reemplazo de pequeños comercios más tradicionales por la aparición de empresas vinculadas al capital transnacional, mayormente dedicadas al rubro de la indumentaria y la gastronomía (figura 2).

En paralelo, la zona también ha sido depositaria de inversiones públicas, ya que el Estado municipal ha diseñado y ejecutado un plan para reacondicionar veredas, calles y avenidas, con nuevo material asfáltico, luminarias, la colocación de plantas y árboles para parquizar y también de elementos decorativos, con el propósito de “embellecer” el lugar (figura 3).

Una de las mayores transformaciones de la zona se dio en lo que ahora se conoce como Mercado Baxar (figura 4), un antiguo edificio que ha sido reacondicionado y reconvertido en patio gastronómico a partir del Grupo Apunto, un grupo empresario comandado por los hermanos Carlos y Marcelo Leuzzi, propietarios de otros emprendimientos gastronómicos de reconocido renombre en la ciudad. El edificio fue originalmente un bazar (denominado Bazar X) que luego pasó a ser un taller de marcos y galería artística y finalmente quedó como juguetería hasta su cierre y abandono en 1993. Hoy, con la revalorización del espacio y la zona en general, es un paseo gastronómico que nuclea emprendimientos de capitales internacionales (destinados al consumo de sectores medios y altos) tales como: Starbucks, Lucciano's, Stella Artoise, John Doe, Mola, MeatPacking, Paesano Cuore Azzurro, Civetta Rossa, Masse Café Roasters, Beagles and Beagles, entre otras. Como versa en su *brochure* de presentación, el espacio se identifica como “pionero y vanguardista en el país, Baxar revoluciona el mercado gastronómico y responde a las nuevas tendencias de consumo y estilo de vida. Al mismo tiempo, brinda el espacio adecuado a las marcas que buscan un público que valora innovación y calidad”¹.

¹ Recuperado de http://www.grupoapunto.com.ar/BrochureBAXAR_2022.pdf



Figura 2. Cambios en el perfil comercial de la calle 5 entre 50 y 51 (La Plata), en dos cortes temporales a) 2013 y b) 2019. Fuente: Google Street View.



Figura 3. Modificación de la avenida a partir de inversión pública, calle 5 y 51, en dos cortes temporales a) 2013 y b) 2022. Fuentes: Google Street View y fotografía tomada por autores.

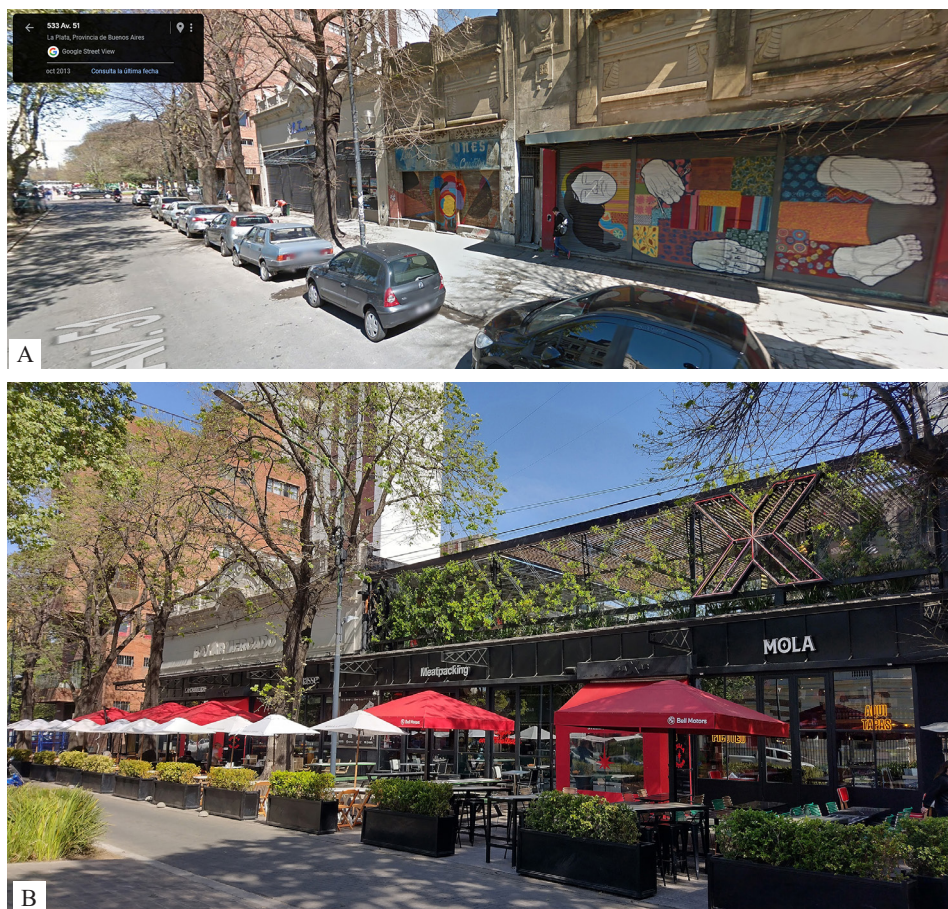


Figura 4. Reconversión del edificio de Bazar X, en dos cortes temporales a) 2013 y b) 2022. Fuentes: Google Street View y fotografía tomada por autores.

Subcentralidad del partido de Quilmes: Bernal centro

El partido de Quilmes también experimentó la profundización de procesos de densificación y encarecimiento del suelo que se expandirían a subcentros como el de Bernal. Durante el año 2005 el gobierno municipal propició un proyecto orientado a generar un cambio normativo en las ordenanzas de usos del suelo (Ordenanza 4545/79 y modificatorias) dando inicio formalmente, a principios del año 2006, a una Comisión de Rezonificación en el marco del Honorable Concejo Deliberante de Quilmes (HCD). Dicha comisión tuvo a su cargo la rezonificación para cuatro áreas del Distrito declaradas “en estado emergencia”: Quilmes Centro, Bernal Centro, Don Bosco Centro, y Don Bosco Este, expresada en la Ordenanza 10337. Este proceso promovió la densificación en altura del centro de la localidad cabecera del partido como así también de otros centros urbanos consolidados.

Este proceso también fue posible gracias a las crecientes expectativas de valorización generadas por las obras de infraestructura vial para el partido, el proceso de modernización comercial y debido a una gran inversión de capitales en desarrollos inmobiliarios, a partir de la expansión de mercado y en un contexto local de escasez de suelo urbano. De esta manera, dicha dinámica inmobiliaria, en algunos casos tendientes a procesos especulativos, favoreció el aumento de los precios del suelo, lo que resultó en la producción de artefactos urbanos para la clase alta constituyendo un escenario de densificación que tendió a segregar a ciertos sectores y a fragmentar el distrito.

Dentro del partido, en Bernal centro, la verticalización en la producción de viviendas en altura, así como también la aparición de diversos proyectos residenciales con diferentes grados de avance, vinculados con la construcción de urbanizaciones privadas, siguieron las pautas de producción y valorización del suelo urbano de toda la región. En particular, focalizando principalmente en el proceso de verticalización, se pudieron identificar diversos cambios en el ámbito urbano debido a que en poco más de diez años, la presencia de edificaciones en altura aumentó tres veces, con alrededor de 1000 unidades funcionales donde antes había menos de 400 y ubicadas en su mayoría próximas a los accesos más importantes del centro (las avenidas principales) (Cortizas, 2020). A su vez, con ello se dio un aumento de la modalidad de tipo de vivienda particular departamento y del inquilinato residiendo en viviendas tipo departamento.

A su vez, lo que influyó para que el proceso de verticalización se desarrolle en un corto período, fueron las características que presentó el área central y su localización (figura 5). Muchos de los factores que incidieron en la producción de valorización del centro fueron la accesibilidad, la edificabilidad, la composición socioeconómica del área, la calidad del equipamiento y los servicios urbanos, y su valor simbólico (Baer, 2012).

Por su parte, el Estado acompañó con diversas obras de infraestructura vial que permitieron una mayor accesibilidad al centro bernalense. Primeramente, se construyó la bajada de la autopista Buenos Aires-La Plata, y más tarde, un cruce bajo vías para comunicar rápidamente y garantizar mayor fluidez vehicular entre la bajada de la autopista y el centro. A estas obras se sumaron las puestas en valor de las avenidas, el mantenimiento de los espacios públicos y la nueva estación de tren de Bernal, con seguridad, andén eléctrico y otras mejoras. Además, la mayor inversión de capitales se produjo en desarrollos inmobiliarios en el marco de un mercado en expansión y en un contexto local de relativa saturación y escasez de suelo urbano. A ello se sumó el bajo costo de la construcción y el uso de modalidades innovadoras de financiamiento (Cosentino, 2005), como los depósitos a baja tasa de interés, el pago “en pozo” y el fideicomiso, el cual se convirtió en una herramienta eficaz para dicho fin.

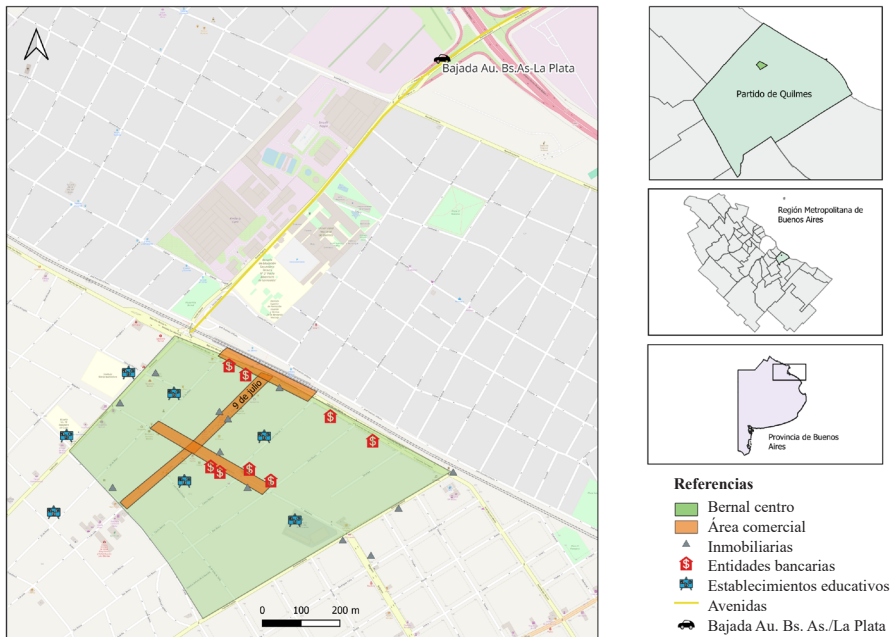


Figura 5. Bernal centro y características que incidieron en su valorización.
Fuente: elaboración propia.

Todo este proceso a su vez, fue acompañado por una complejización, renovación y “sofisticación” del perfil comercial. A inicios de la década del 2000 se realizaron obras por parte del municipio para modernizar la calle principal de Bernal, se rehicieron las veredas, se cambiaron las luminarias y los pavimentos, se instalaron bancos de madera, produciendo una modificación severa en la fachada de la misma. Esto fue acompañado por cambios en los frentes de algunos negocios históricos y la llegada de locales de indumentaria y electro de primeras marcas. También se dio la proliferación de gastronomía especializada y cafés *boutique*, con restaurantes con cocina gourmet, y también lugares de comida rápida de cadenas famosas (figura 6).

Todo el impulso que tuvo esta área también se debe a servicios complementarios, como la presencia de un conjunto de centros educativos (de todos los niveles), y centros de salud y atención médica privada. Asimismo, el proceso estuvo acompañado por nuevos servicios como gimnasios, centros de belleza, aseguradoras, aumentaron las entidades bancarias, principalmente privadas, y hubo una explosión de inmobiliarias.

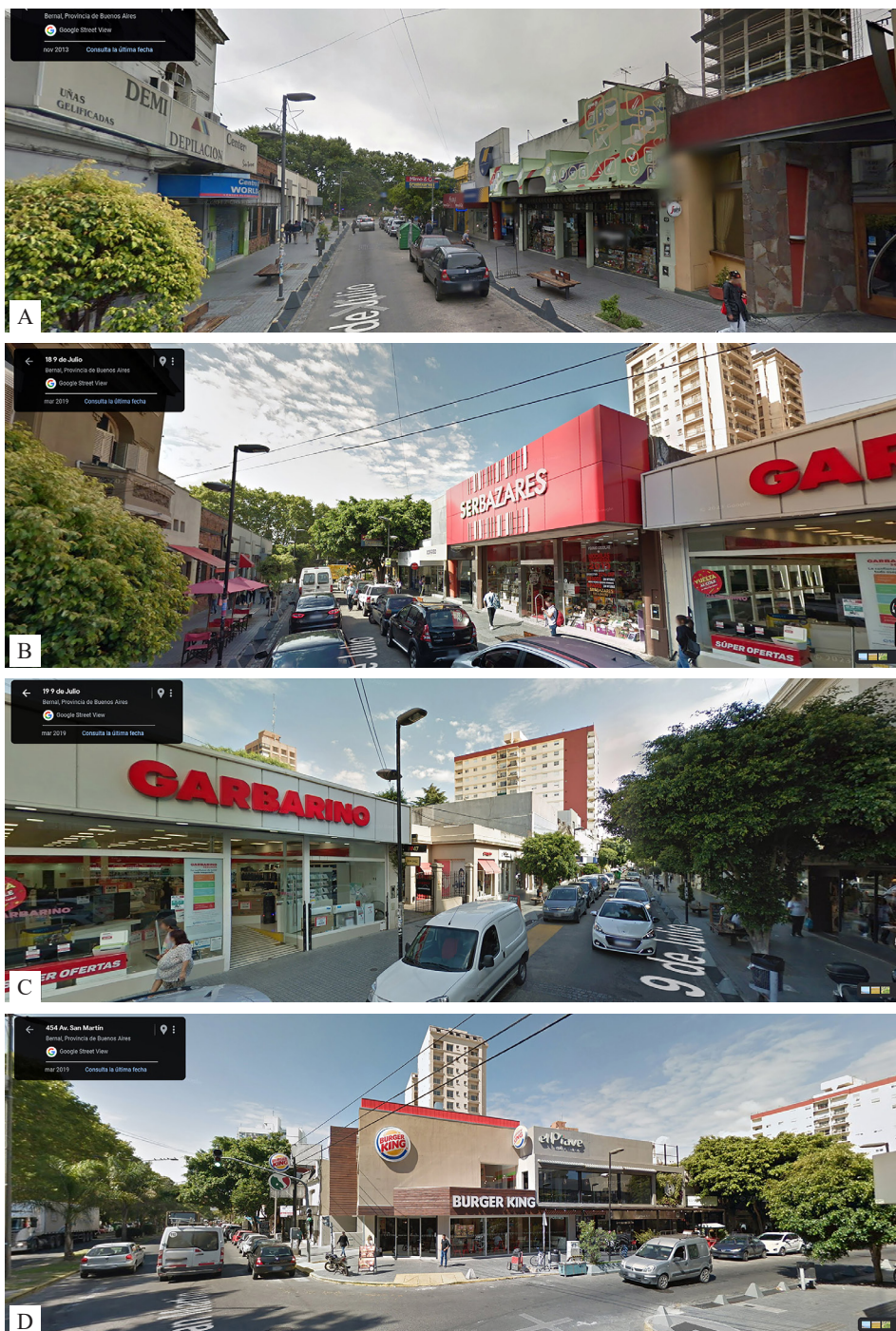


Figura 6. Renovación y “sofisticación” del perfil comercial, calle 9 de julio (Bernal), en dos cortes temporales en noviembre de 2013 (a) y 2019 (b, c y d).
Fuente: Google Street View.

El sector inmobiliario tuvo un rol fundamental en este proceso a partir de un despliegue de estrategias de comercialización que harían aún más atractivo vivir en el centro. Por un lado, las estrategias estuvieron enfocadas en la seguridad que los edificios garantizan, la accesibilidad y cercanía a un conjunto de comercios y servicios, y por otro, usaron a su favor la altura de los emprendimientos que ayudó a venderlos con vista al Río de La Plata. Un martillero público de una inmobiliaria de Bernal centro sostenía: “el perfil de compradores son familias que buscan estar próximos a la autopista por razones laborales, ya que viajan todos los días a Capital Federal. Los nuevos emprendimientos coinciden en ofrecer buenos accesos” (Entrevista realizada en julio de 2019). Por su parte, otro martillero del área enfatizaba que “hay edificios que tienen una gran altura, lo que les da una ventaja, y es la vista al Río de La Plata de por vida” (Entrevista realizada en julio de 2019). Asimismo, otros bienes valorados para la comercialización fueron los *amenities*, la cantidad de ambientes y la calidad constructiva que cada emprendimiento tenía (figura 7). Así lo expresaba otro profesional ligado a una inmobiliaria

Los edificios nuevos que están construyendo son construcciones importantes, en el corazón del centro de Bernal, y son de un nivel constructivo para un poder adquisitivo importante. Son pisos o semipisos, estás hablando de mercadería que no va a estar por debajo de los 250/300 mil dólares, entonces para llegar a ese bolsillo tenés que hacer un nivel constructivo importante. Además, cuentan con parqueización, pileta, parrilla, sum, gimnasio, y demás (Fragmento de entrevista, julio 2019).

De esta manera, las campañas de difusión dejaron entrever la forma en que fueron realizados los imaginarios de grupos sociales que quieren vivir en el centro de la ciudad y que priorizan la visualización al cuerpo de agua, pero estando en la centralidad, rodeados de seguridad y exclusividad. Estos emprendimientos se construyeron para un perfil comprador particular, dejando en evidencia la manera en que se priorizó una modalidad de acceso al centro para aquellos que poseen altos ingresos, lo que confiere a que en materia urbana se produzca un perfil de elitización en ascenso. Un gran sector de la sociedad no logró acceder a este tipo de emprendimientos, lo que devino en una serie de configuraciones territoriales que no fueron proyectadas y que vale la pena abordar.

Lo que el extractivismo urbano dejó en las áreas de estudio

En ambas ciudades, este aumento de la densidad edificatoria generó conflictos urbanos (Guevara, 2014). Por un lado, los habitantes de las áreas estudiadas vieron colapsar la infraestructura de servicios básicos y reducir la disponibilidad de espacios verdes públicos y privados. Por otro, los impactos identificados por los vecinos estuvieron vinculados al tráfico vehicular (producto de un mayor dinamismo en la zona), la pérdida de la luz solar y privacidad producto de la construcción masiva.



Figura 7. Publicidades que enfatizan en las estrategias de comercialización de departamentos. Fuente: elaboración a partir de publicidades de la Revista Todo Propiedades (2019).

Esto es particularmente visible en los testimonios de algunos habitantes de la zona que decían:

Lo que tienen los edificios es que te traen problemas también. Lo que tienen los edificios es que los fondos son largos, entonces te hacen 10 pisos y 3 cocheras, y se pierde todo ese verde que tenían las casas por donde se escurre el agua cuando llueve, eso se vio esa vez con las inundaciones, era una laguna esto (Dueño de un Autoservicio de La Plata, noviembre 2021). Si bien es verdad que la cantidad de edificios valoriza la zona, y sí es lindo estéticamente, también después hay un montón de quilombos, hay días que abris la canilla y no cae una gota de agua, hay problemas de agua, de cloacas, de infraestructura en general. Esto creció un montón, pero la infraestructura siguió siendo la misma que la que estaba (Dueño de una veterinaria de La Plata, noviembre 2021).

No estamos en contra de la construcción en general, sino de la edificación indiscriminada de edificios de altura. Rompen con la arquitectura del lugar y, con suerte, el edificio más lejano ahora lo vamos a tener a 100 metros [...] si se levantan edificios altos, la infraestructura de Bernal no va a dar abasto. Las cloacas tienen 75 años y faltan escuelas y servicios. Además, los que vivamos en las 14 cuadras preservadas vamos a tener los edificios a nuestras espaldas (Javier, vecino de Bernal centro, julio 2019).

Los 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 estas centralidades. El problema radicó en la posibilidad de acceso a este tipo de emprendimientos, la expulsión poblacional, y la falta de oportunidades de acceso al suelo y vivienda en los distritos. Al proyectar construcciones para un perfil determinado, existió gente que se vio obligada a movilizarse del centro por la incapacidad de afrontar el costo de vida que se le proponía, como se ve reflejado en algunos testimonios. Una vecina de la ciudad comentaba, “hay gente que se ha ido a vivir a otro lado, porque con lo que salen los alquileres, no se puede. Como está en este momento no logran acceder, esto tendría que mejorar mucho económicamente” (Entrevista realizada en abril 2019). Mientras que un residente de una avenida importante del centro afirmaba, “conozco gente que vive en el edificio, que dicen que vivir puntualmente en Bernal centro es muy caro. Las viviendas son inaccesibles, y no son para todos” (Entrevista realizada en abril 2019). A ello, otro entrevistado agregaba, “mucha gente se movilizó del centro de Bernal, sobre todo por los alquileres, y mucha de esta gente se fue a vivir a Wilde que es más económico” (Entrevista realizada en abril 2019).

Se produjeron desplazamientos que se inscriben dentro de múltiples formas de acumulación de capital que dependen de una lógica económico-productiva que opera sobre el suelo urbano, entendido como un bien dentro de la ciudad. Esto lleva a que ciertos actores, guiados por una lógica especulativa, aumenten sus ganancias a partir del desplazamiento de un colectivo de la sociedad urbana (Blanco y Apaolaza, 2016). 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, debido a que con las múltiples facilidades de pago, los inmuebles se adquieren por un valor de mercado más accesible y luego se revenden a un precio mayor.

Aquí puede distinguirse el rol que juegan los departamentos principalmente para atesoramiento de aquellos actores de gran poder económico, y la pérdida de la vivienda como bien de uso, para volverse más que nunca un bien de cambio, un *commodity* o una mercancía. En ello reposa el modelo extractivo dando lugar a procesos de especulación inmobiliaria y entregando bienes comunes como el suelo urbano a través de la mercantilización de la vivienda.

Esto, a su vez, da pie a que se proyecten otras obras en el área central de cara a continuar promoviendo el avance de este tipo de emprendimientos y la renovación urbana de las centralidades. Sin dudas, la connivencia Estado-capital privado en ambos casos, garantiza el puntapié inicial de la transformación y puesta en valor de toda una zona de la ciudad. El intendente platense Julio Garro dejó en claro que ve en el capital privado el motor del desarrollo de la ciudad, y que el Estado debe generar las condiciones para que eso ocurra cuando dijo “no hay ninguna

inversión que se dé por generación espontánea: las inversiones aparecen cuando se generan las condiciones, se allana el camino y se sacan las trabas. Así, juntos estamos avanzando hacia una ciudad moderna y desarrollada” (El Correo Gráfico, 2022). Mientras que el ex intendente de Quilmes, Molina, afirmaba,

Estoy a favor de las inversiones privadas porque en definitiva lo que traen es desarrollo económico, traen economía en los barrios, necesidades de consumo, gastronomía, lo que ya sabemos. Donde se reproduce ese desarrollo vertical, es donde se genera un nuevo valor de la tierra y genera economía, genera empleo (Entrevista realizada en mayo de 2019).

La contracara, es el aumento del acceso informal al suelo urbano por parte de sectores medios y bajos en ambos partidos. Es así como formas de hábitat popular bajo las modalidades de villas y asentamientos constituyeron un proceso que fue en crecimiento, como respuesta a las políticas regresivas implementadas durante los distintos modelos de desarrollo que se vivenciaron en nuestro país, y la insuficiencia de las políticas habitacionales. Si bien las problemáticas del hábitat urbano han ocupado desde hace décadas parte de la agenda pública de la Argentina con diferentes intensidades, no se logran revertir las condiciones deficitarias del hábitat dado que los actores de la especulación inmobiliaria logran imponerse a las voluntades políticas de regularlo y a las normativas creadas para tal fin.

Asimismo, en el plano local se observan tendencias polarizadas ya que, por un lado, el proceso de verticalización selectiva y densificación de centros y subcentros de ambas localidades tuvo un gran impulso; y por el otro, se produjo un incremento de sectores imposibilitados de acceder a la centralidad, la expulsión de numerosas familias hacia zonas alejadas y carentes de servicios de la ciudad, el incremento de las ocupaciones de inmuebles y el aumento de los desalojos forzados (Baer, 2011).

Conclusiones

Muchos consideran que el éxito de la ciudad se mide a través de indicadores constructivos (metros cuadrados, cantidad de pisos, calidad constructiva, *amenities*), el aumento de la valuación de los inmuebles, y la presencia de un público de elite con capacidad de compra, especulación e inversión. A ello se suma el “embellecimiento” y la renovación de determinadas áreas junto con el arribo de importantes empresas comerciales pertenecientes a diversos rubros. Sin embargo, lo que se evidenció con este escrito es que el cambio en las normativas, lejos de ser un instrumento para crear una ciudad más democrática y accesible para sus habitantes, generó una valorización de diferentes áreas y expulsó a aquellos que no pudieron adaptarse.

Distintos puntos mencionados a lo largo del trabajo permiten concluir que en las localidades de La Plata y Bernal se asiste a una “modernización selectiva” (Delgadillo, 2016) del espacio urbano, donde se configura un modelo de ciudad que se viene consolidando en los últimos años en el cual se construye y se vende un ideario de desarrollo mediante un sistema especulativo y de acumulación de capital.

El resultado es la construcción de numerosos edificios en zonas con una alta valorización del suelo, muchos de los cuales se encuentran vacíos u ocupados bajo forma de inquilinato, por lo que se puede inferir que su construcción no responde a un interés por reducir el déficit habitacional sino por generar plusvalías a través de las rentas. Esto va en línea con la revalorización de espacios comerciales a través de mecanismos público-privados (obras del Estado y el desembarco de capitales transnacionales) asociados al consumo de ciertos sectores sociales específicos.

Estas cuestiones quedaron demostradas con la revisión de las estrategias de comercialización que publican los desarrolladores inmobiliarios en sus páginas web, los discursos de los referentes de los Estados municipales, y la realización de entrevistas a comerciantes y vecinos durante el trabajo de campo.

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 extractiva y privada en la construcción de ciudad.

Referencias

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

Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. (Tesis doctoral). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

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. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 43-58.

Barakdjian, G., y Losano, G. (2012). Mercado inmobiliario y código de ordenamiento urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina. *Revista Mundo Urbano*, (39). Recuperado de <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2012/72-numero-39/233-mercado-inmobiliario-y-codigo-de-ordenamiento-urbano-efectos-en-la-ciudad-de-la-plata-argentina>

Blanco, J. y Apaolaza, R. (2016). Políticas y geografías del desplazamiento. Contextos y usos conceptuales para el debate sobre gentrificación. *INVI*, 31(88), 27-71.

Borja, J. (2011). Espacio público y derecho a la ciudad. *Viento del Sur. Por una izquierda alternativa*. (116), 39-49.

Carlos, A. F. A. (1992). *La cidade*. São Paulo: Contexto.

Castellani, A. (2018). Lobbies y puertas giratorias. Los riesgos de la captura de la decisión pública. *Nueva Sociedad*, 276, 39-61.

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*, 9(11).

Código de Ordenamiento Urbano Partido de La Plata (2010). Ordenanza 10703/10. Recuperado de https://www.concejodeliberante.laplata.gob.ar/digesto/Cou/or10703_parte1.html

Cortizas, L. (2020). *La otra cara del desarrollo. La ciudad excluyente del neoextractivismo. El aumento de la verticalización en Bernal, 2006-2019*. (Tesis de Maestría). Recuperado de <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/101125>

Cosentino, A. (2005). *Ingenierías financieras innovativas para el desarrollo de proyectos de infraestructura*. Documento del Fondo del Capital Social (FONCAP). Ed. Mimeo.

Delgadillo, V. (2016). Prólogo. En Rodríguez, M.C. y Di Virgilio M.M (comps.) *Territorios, políticas habitacionales y transformaciones urbanas* (pp. 13-18). Buenos Aires: Espacio Editorial.

Del Río, J. P. y Relli Ugartamendía, M. (2013). *Concentración de la oferta inmobiliaria y nuevos agentes en el Gran La Plata*. Trabajo presentado en IV Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas y XI Jornadas Cuyanas de Geografía, Mendoza, Argentina. Recuperado de https://memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.12552/ev.12552.pdf

Del Río, J.P., Langard, F., y Relli, M. (2014). *Mercado inmobiliario y acceso a la ciudad: ¿por qué no bajan los precios como anunció el sector inmobiliario-constructor platense?* Trabajo presentado en las III Jornadas Nacionales de Investigación y Docencia en Geografía Argentina, UNICEN, Tandil.

Del Río, J.P. y González, P. (2018). Los asentamientos populares informales en el Gran La Plata. Una geografía cambiante con más de tres décadas de persistencia. En Cravino, M.C. (Org.) *La ciudad (re)negada. Aproximaciones al estudio de*

asentamientos populares en nueve ciudades argentinas (pp. 195-226). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.

El Correo Gráfico (2022 abril 24) Garro en la obra del complejo La Fábrica. Recuperado de: <https://elcorreografico.com.ar/garro-en-la-obra-del-complejo-la-fabrica/>

Fernández Wagner, R. (2010). *Transformaciones recientes del espacio residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Política pública y mercados*. Trabajo presentado en el 8° Biental del Coloquio de transformaciones territoriales “Territorio y territorialidades en movimiento”, Buenos Aires.

Google (2013a). Calle 5 entre 50 y 51 (La Plata) [imagen de Street View]. <https://www.google.com/maps/@-34.9130287,-57.9475636,3a,75y,60.07h,80.4t/data=!3m7!1e1!3m5!1s48xi1vUR6N-X6PgPundH8g!2e0!5s-20131001T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту>

Google (2013b). Calle 5 y 51 (La Plata) [imagen de Street View]. https://www.google.com/maps/@-34.9134821,-57.9469588,3a,75y,37.39h,88.33t/data=!3m7!1e1!3m5!1s0IFmEFm_AX5uuzmeBjF6hA!2e0!5s20131001T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту

Google (2013c). Baxar, calle 51 entre 5 y 6 (La Plata) [imagen de Street View]. <https://www.google.com/maps/@-34.9139261,-57.9475538,3a,75y,273.07h,84.65t/data=!3m7!1e1!3m5!1s1ZfR2NAHFgGwlr09ze11uA!2e0!5s-20131001T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту>

Google (2013d) Calle 9 de julio entre San Martín y Belgrano (Bernal) [imagen de Street View]. <https://www.google.com/maps/@-34.7101777,-58.2806961,3a,75y,80.54h,85.88t/data=!3m7!1e1!3m5!1sIbQFOjqesNPryNyg-QdXOaA!2e0!5s20131101T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту>

Google (2019a). Calle 5 entre 50 y 51 (La Plata) [imagen de Street View]. <https://www.google.com/maps/@-34.9130678,-57.9475126,3a,75y,61.03h,78.93t/data=!3m7!1e1!3m5!1s9yNBxXnmEWcytWQHhGNZEg!2e0!5s20190601T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту>

Google (2019b) Calle 9 de julio entre San Martín y Belgrano (Bernal) [imagen de Street View]. <https://www.google.com/maps/@-34.710166,-58.2806817,3a,75y,80.54h,85.88t/data=!3m7!1e1!3m5!1s0BhB-L8wxW820wYrqlYI7Q!2e0!5s20190301T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту>

Google (2019c) Calle 9 de julio entre San Martín y Belgrano (Bernal) [imagen de Street View]. https://www.google.com/maps/@-34.7101333,-58.2806411,3a,75y,185.91h,82.58t/data=!3m7!1e1!3m5!1sx_sMGbvm_-M8ugFUSdkT6Q!2e0!5s-20170601T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=tту

Google (2019d) Calle 9 de julio esquina San Martín (Bernal) [imagen de Street View] <https://www.google.com/maps/@-34.7097716,-58.2802336,3a,75y,168.54h,90.43t/data=!3m7!1e1!3m5!1sqOZhf13lx4dRlcBBpIeZsw!2e0!5s20190301T000000!7i13312!8i6656?authuser=0&entry=ttu>

Gudynas, E. (2010). El nuevo extractivismo progresista: tesis sobre un viejo problema bajo nuevas expresiones. *El Observador*, (8).

Guevara, T. (2014). Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista. *Quid* 16, (4), 115-136.

Harvey, D. (2004). *El Nuevo Imperialismo: Acumulación por desposesión*. España: Ediciones Akal.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. España: Ediciones Akal.

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

Lefebvre, H. (1975). *El derecho a la ciudad* (3° ed.). Barcelona: Península.

Losano, G. (2017). *Normativa de ordenamiento territorial como instrumento del extractivismo urbano. El caso de la plata*. Trabajo presentado en las XIX Jornadas de Investigación y Enseñanza de la Geografía, FaHCE, UNLP.

Municipio de Quilmes (1979). Ordenanza Municipal N° 4545/79 y modificatorias. Recuperadas de <http://www.urbasig.gob.gba.gov.ar/urbasig/>

Municipio de Quilmes (2006). Ordenanza Municipal N° 10337/06. Recuperada de <http://www.urbasig.gob.gba.gov.ar/ordenanzas/pdf/86-ord-10337-2006.pdf>

Pintos, P., y Narodowski, P. (2012). Cambios en la configuración de los territorios metropolitanos y proyectos en pugna en un país de la periferia capitalista. En Pintos, P., y Narodowski, P. (Coords.) *Privatopía Sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp. 17-34). Buenos Aires: Imago Mundi.

Pírez, P. (1995). Actores y gestión de la ciudad. *Ciudades* (28). Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/274313532_Actores_sociales_y_gestion_de_la_ciudad

Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los “conjuntos urbanos” en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 29 (3) (87), 481-512.

Relli Ugartamendía, M. (2019). Desencuentros entre la política urbana y política de regularización del hábitat popular en La Plata, Argentina. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 39(2), 439-462.

Revista *Todo Propiedades*. Guía inmobiliaria & del hogar (julio 2019), N° 269.

Soja, E. (2013). *Posmodern geographies. The reassertion of space in critical social theory*. Nueva York: Verso.

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

Vecslir, L. y Ciccolella, P. (2011). Relocalización de las actividades terciarias y cambios en la centralidad en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista de Geografía Norte Grande*, (49), pp. 63-78. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/300/30019961005.pdf>

Vecslir, L. y Sciutto, F. (2021). Las configuraciones emergentes del consumo. Transformaciones del comercio minorista y reestructuración de la centralidad en la región metropolitana de Buenos Aires. *Punto Sur*, (4), pp. 119-146. Recuperado de <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/RPS/article/view/10405/9120>

Vértiz, F. y Del Río, J.P. (2020). Poder y regulación urbana: el retroceso en la normativa de usos del suelo en la ciudad de La Plata (1995-2015). *Estudios del hábitat*, 18(1).

Viale, E. (2017). Prólogo. Extractivismo urbano. En Vázquez Duplat, A.M. (Comp.) *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades* (pp. 15-22). Buenos Aires: Editorial El Colectivo.

Fecha de recepción: 14 de agosto de 2023

Fecha de aceptación: 19 de abril de 2024

© 2024 por los autores; licencia otorgada a la Revista Universitaria de Geografía. Este artículo es de acceso abierto y distribuido bajo los términos y condiciones de una licencia Atribución-NoComercial 2.5 Argentina de Creative Commons. Para ver una copia de esta licencia, visite http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/ar/deed.es_AR