Sobre horticultores, ladrilleros y desarrolladores inmobiliarios: actores y lógicas socio-territoriales en la urbanización periférica de Buenos Aires

Juan Pablo Venturini[*]
Ricardo Apaolaza[**]
María Carla Rodríguez[***]

Resumen

El artículo problematiza la complejidad de la urbanización periférica, donde un entramado diverso de agentes inmobiliarios se entrecruza con los actores y lógicas tradicionales vinculados con actividades productivas periurbanas. Se tomaron como casos de estudio dos municipios del sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) (Almirante Brown y Esteban Echeverría), abarcando el período 2002-2022. Se aplicó una metodología mixta, cuali-cuantitativa, que incluyó el relevamiento de usos del suelo con imágenes satelitales, recorridas de campo y entrevistas semiestructuradas. Partiendo de una relativa vacancia de estos análisis en la RMBA, la relevancia del trabajo radica en visibilizar la situación de decadencia y las estrategias de supervivencia de los horticultores tradicionales y los productores artesanales de ladrillo, así como la heterogeneidad de la expansión inmobiliaria, que mixtura diversos usos residenciales, formalidad e informalidad, legalidad e ilegalidad, en un proceso no exento de contradicciones y obstáculos, atravesado por los contextos políticos locales. Los resultados identifican y analizan un conjunto de dinámicas recurrentes en estos contextos de urbanización periférica, a partir de lo cual se propone una sistematización de actores y lógicas socio-territoriales.

Palabras clave: Urbanización periférica, Horticultura, Producción de ladrillos, Expansión inmobiliaria, Región Metropolitana de Buenos Aires.

° https://doi.org/10.52292/j.rug.2026.35.1.0092

* Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Sociales. Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG). Buenos Aires, Argentina - CONICET. venturinijuanpablo@gmail.com

** Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Sociales. Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG). Buenos Aires, Argentina - CONICET. ricardoapaolaza@gmail.com

*** Universidad de Buenos Aires - CONICET. Facultad de Ciencias Sociales. Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG). Buenos Aires, Argentina. trebol1968@gmail.com

Horticulturists, brickmakers, and real estate developers: actors and socio-territorial logics in the peripheral urbanization of Buenos Aires

Abstract

This article addresses the complexity of peripheral urbanization, where a diverse web of real estate agents intersects with actors and traditional logics associated with peri-urban productive activities. Two municipalities in the southern sector of the Buenos Aires Metropolitan Region (BAMR) — Almirante Brown and Esteban Echeverría — were selected as case studies, covering the period 2002-2022. A mixed qualitative-quantitative methodology was applied, including land-use mapping with satellite imagery, field surveys, and semi-structured interviews. Given the relative scarcity of such analyses in the BAMR, the study's relevance lies in highlighting the decline and survival strategies of traditional horticulturists and artisanal brick producers, as well as the heterogeneity of real estate expansion, which mixes various residential uses, formality and informality, legality and illegality, in a process not free of contradictions and obstacles, shaped by local political contexts. The results identify and analyse a set of recurrent dynamics in these peripheral urbanization processes, from which a systematization of actors and socio-territorial logics is proposed.

Keywords: Peripheral urbanization, Horticulture, Brick production, Real estate development, Buenos Aires Metropolitan Region.

Introducción

Durante las últimas décadas, las periferias de las ciudades latinoamericanas han tendido a concentrar buena parte del dinamismo y los cambios socio-territoriales más notables de la región, despertando así un creciente interés en la agenda de los estudios urbanos. Estos territorios representan paisajes dinámicos y en evolución, donde destacan nuevos patrones de urbanización dispersa, fragmentada y segregada, que entran en diálogo y tensión con los patrones socio-territoriales preexistentes (Pradilla Cobos, 2011; Segura, 2017; Venturini, 2025). Asimismo, las periferias constituyen interfases, o espacios de transición, entre sistemas urbanos y rurales, integrando entornos naturales con usos residenciales y actividades económicas particulares. A diferencia de los territorios urbanos y rurales bien definidos, las periferias experimentan dinámicas espaciales fluidas y disputadas, donde se entretejen en forma compleja diversos actores y lógicas socio-territoriales (Dadashpoor y Ahani, 2019; Feito y Barsky, 2020; Venturini, 2024b).

Este relativo auge en el estudio de las periferias ha tendido a focalizarse en los mercados urbanos y la expansión de la ciudad, o bien en el estudio del periurbano como parte de las lógicas productivas rurales, mientras que otra línea de estudios, menos prolífica, ha buscado abordar la particular vinculación territorial entre actores y procesos específicos que coexisten en las periferias (Bozzano, 2000; Méndez-Lemus et al., 2018; Venturini, 2024a, 2024b). En efecto, las áreas de urbanización periférica son zonas de transición dinámica, en donde confluyen la expansión urbana, los medios de vida rurales y diversas dinámicas ambientales, lo que genera un entrecruzamiento de gradientes de rentas y lógicas económicas, sociales y ambientales (Bozzano, 1998, 2000; García, 2014; González Maraschio, 2018; Lukas et al., 2020; Venturini, 2023) y, a la vez, plantea significativos desafíos referidos tanto a su modo de abordaje conceptual como a sus implicaciones sobre aspectos tangibles de la apropiación y gestión del uso del suelo (Follmann et al., 2023; Venturini, 2024b; Salem, et al., 2025).

Desde la mirada urbana, los cambios en los usos del suelo en los bordes suelen interpretarse desde el esquema teórico de las rentas del suelo, que tiene al diferencial de precio como factor determinante y donde la urbanización tiende a aparecer como el destino inexorable de la tierra periurbana (Hernández Puig, 2016; Venturini, 2023). Desde esta perspectiva, suelen quedar invisibilizadas las dinámicas preexistentes en esos territorios periurbanos, donde lejos de predominar la homogeneidad, coexisten multiplicidad de actividades productivas, tanto de perfil capitalizado como tradicional. En consecuencia, son menos los estudios que abordan las lógicas y estrategias específicas de los actores sociales involucrados en esas actividades, en particular en lo que refiere a su respuesta frente a la presión que les impone el avance de la urbanización.

Adicionalmente, la gestión del uso del suelo en la urbanización periférica resulta un tema convocante y desafiante. La naturaleza híbrida de estos territorios se caracteriza por transformaciones rápidas y a menudo no reguladas o descoordinadas,

así como por la práctica de la especulación inmobiliaria, que redunda en formas de expansión dispersas. Esto refleja complejidades de gobernanza que interpelan a aspectos socio-territoriales sensibles, como los déficits de infraestructuras, la fragmentación y precarización del hábitat, y la degradación ambiental (Hernández Puig, 2016; Salem et al., 2025).

Atento a estas cuestiones, el objetivo de este trabajo es indagar en las lógicas socio-territoriales específicas involucradas en la urbanización periférica de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), dando cuenta de actores y ámbitos poco estudiados en su zona sur (municipios de Almirante Brown y Esteban Echeverría). En ese sentido, el énfasis está puesto, por un lado, en resaltar la complejidad del proceso de expansión urbana, evidenciando que el sector inmobiliario, lejos de ser homogéneo, involucra un complejo entramado de actores especializados en nichos y tareas delimitadas, que configuran el mosaico de la urbanización periférica residencial guiada por la lógica de la ganancia. Por otro lado, se ahonda en el análisis de la situación y las estrategias de los actores vinculados con actividades productivas periurbanas, de perfil no capitalizado sino tradicional (horticultores y productores artesanales de ladrillos), presentes en la mayoría de los frentes de expansión de la RMBA, en un contexto de presión generado por el avance de la urbanización.

Actores, lógicas y procesos socioterritoriales en las periferias urbanas

Las nuevas tendencias en la expansión urbana latinoamericana

En los estudios urbanos latinoamericanos hay amplio acuerdo en que la globalización, la reestructuración productiva neoliberal y el patrón de acumulación flexible han profundizado rasgos histórico-geográficos propios de las ciudades de la región, tales como la dispersión, la segregación residencial socio-económica y la fragmentación territorial (Pradilla Cobos, 2011, 2014; Segura, 2017). En ese contexto, las periferias de las grandes ciudades y metrópolis son escenario de una creciente complejidad socio-territorial, marcada por la articulación y el conflicto entre diversas lógicas y actores sociales.

En un primer marco de referencia, desarrollado por autores como Abramo (2012) o Herzer et al. (2024), aparece la idea de lógicas como conjuntos de criterios de actuación que orientan los distintos procesos de producción y reproducción de y en la ciudad por parte de actores sociales diversos. En un primer nivel de generalidad, se distinguen tres grandes lógicas en la producción del espacio urbano en la ciudad capitalista, que aplican también en la urbanización periférica: la lógica del mercado o de la ganancia, la lógica política del Estado (orientada al rol público como garante de la reproducción social general) y la lógica de la necesidad (vinculada a la acción directa de los sectores insolventes que no resultan contenidos por las otras dos lógicas). Como marca Adaszko (2013), estas lógicas no son excluyentes entre sí, sino que se combinan, entrelazan y, a su vez, pueden activarse en función de un interés colectivo (lógicas públicas) o particular (lógicas privadas).

Siguiendo a Caldeira (2017), la urbanización periférica en el sur global combina transversalmente lógicas variadas, vinculadas con fenómenos como la informalidad e ilegalidad en el acceso al suelo, la regulación estatal y las normas de la propiedad legal, la provisión de vivienda social, e incluso el despliegue del capitalismo de mercado. En la misma línea, se encuentra la idea de "ciudad com-fusa" de Abramo (2012), con la que el autor da cuenta de la dinámica combinada de los mercados de suelo formales e informales (estos últimos no sólo de bajos ingresos), que (re)producen alternativamente formas compactas y difusas en una compleja retroalimentación entre el centro y las periferias de las metrópolis[1]. Como es de esperarse, esta variedad de lógicas se corresponde con un amplio conjunto de actores: autoconstructores, funcionarios públicos de distintos niveles, desarrolladores inmobiliarios de diverso tamaño, agentes fraccionadores de tierra que operan con distintos grados de irregularidad, especuladores, activistas y organizaciones sociales, entre otros (Abramo, 2012; Caldeira, 2017).

En la fase actual de acumulación, al histórico protagonismo de los sectores populares en la urbanización periférica latinoamericana (Torres, 1977, 1993; Caldeira, 2017), se suma el hecho de que las periferias se han convertido en escenario y objeto de la valorización de grandes capitales inmobiliarios, en muchos casos asociados al sector financiero transnacional (Pradilla Cobos, 2014). Esta orientación conforma escenarios hasta ahora inéditos de fragmentación y segregación a pequeña escala (Segura, 2017; Sposito, 2022). La RMBA es muestra de estos procesos, donde urbanizaciones cerradas y asentamientos informales tienden a coincidir territorialmente, generando tensión y conflicto por la apropiación y uso del suelo periférico (Apaolaza y Venturini, 2024; Venturini, 2025).

Por otro lado, desde hace algunos años los atributos ambientales de las periferias urbanas también resultan objeto de valorización bajo una lógica de "extractivismo urbano-inmobiliario" (Pintos y Astelarra, 2023), que apunta a maximizar el aprovechamiento de las rentas del suelo a costa de una hipermercantilización y privatización, tanto del espacio urbano como de bienes comunes de la naturaleza. Esto ha sido particularmente significativo en el avance inmobiliario sobre humedales en el eje norte de expansión de la RMBA. Estos grandes flujos de inversión son canalizados hacia las periferias urbanas por acciones concretas del Estado en sus distintos niveles (nacional, provincial y municipal) (Lukas et al., 2020; Pintos y Astelarra, 2023; Venturini, 2025).

— *Las especificidades de los espacios periurbanos*

[1] Resulta importante problematizar la asociación entre informalidad y sectores de bajos ingresos, para evidenciar que los ensambles y articulaciones público-privados en los procesos de urbanización periférica también involucran sectores de altos ingresos que producen y usufructúan múltiples modalidades de informalidad urbana (Rodríguez, 2021).

En este trabajo se enfatiza la idea de que la complejidad de la urbanización periférica no sólo se explica por los rasgos específicos de los agentes y lógicas inmobiliarias, sino también por aquellas características específicas de los espacios periurbanos sobre los que avanza. Se trata de territorios de borde, y de transición rural-urbana, que manifiestan complejos mosaicos de usos del suelo conformados por fragmentos urbanos dispersos y una serie de actividades vinculadas a las necesidades de la ciudad, entre las que se destacan la producción de alimentos frescos (horticultura, fruticultura y floricultura), la extracción de materias primas para la construcción (canteras, tosqueras y ladrilleras) y el depósito de residuos de la actividad urbana (Bozzano, 2000; Valenzuela Rubio, 1986; Venturini, 2024a, 2024b; Larreche y Apaolaza, 2025).

La conformación de "cinturones" de abasto en torno a las ciudades ha sido tradicionalmente explicada haciendo referencia al modelo clásico elaborado en el siglo XIX por Von Thünen (Carter, 1986), que establecía la organización espacial de las actividades productivas primarias en función de gradientes de rentabilidad por unidad de superficie, lo que daba lugar a anillos concéntricos homogéneos. Sin embargo, en el territorio concreto, estos espacios son sumamente heterogéneos, fragmentados y cambiantes, y distan mucho de constituir anillos o áreas homogéneas. Esto se debe a que en el desarrollo de las actividades productivas periurbanas conviven actores sociales y actividades muy diversos, que responden a lógicas y temporalidades particulares. Y, adicionalmente, influye la presión que ejerce la valorización inmobiliaria vinculada a la expansión urbana, que se da en forma diferencial y más o menos repentina, según las características de cada frente de expansión, donde la especulación con el suelo resulta frecuente y genera espacios vacantes sin uso efectivo (Valenzuela Rubio, 1986; Hernández Puig, 2016; Feito y Barsky, 2020; Venturini, 2024a).

A nivel internacional, diversos estudios abordan la expansión urbana atendiendo particularmente a las desiguales facilidades y resistencias que imponen las actividades rurales y las lógicas no capitalistas preexistentes. En algunos estudios sobre ciudades asiáticas, se han analizado las distintas modalidades de propiedad, tenencia y uso de la tierra (privadas, colectivas o comunitarias, públicas, ancestrales, informales), los contradictorios procesos de valorización y desvalorización del suelo periurbano, la diversidad de actores sociales involucrados, la disputa por la captación de "brechas" de renta, la fragmentación territorial y la problemática ambiental resultante (Shatkin, 2016; Zhu, 2017; Dadashpoor y Ahani, 2019; Follmann et al., 2023; Salem et al., 2025). En una línea similar, en México se viene estudiando la presión de la urbanización periférica y dispersa sobre las tierras rurales ejidales (de propiedad social o colectiva) (Méndez-Lemus et al., 2018; Olivera et al., 2018; Varley y Salazar, 2021), abordadas también en clave comparativa con los quilombos brasileños (Lazarini, 2025).

En el abordaje de lo periurbano en la RMBA ha predominado tradicionalmente el estudio de la actividad hortícola y de los diversos actores sociales vinculados a ella. No obstante, ha venido ganando terreno una mirada territorial integral que sitúa dicha actividad en el contexto de la complejidad y de las tensiones y disputas por el

uso del suelo que caracterizan a estos espacios (Feito y Barsky, 2020). En ese marco, se ha destacado la tendencia al fortalecimiento de las zonas productivas de perfil más capitalizado, que son las más intensivas en inversión de capital (invernáculos, fertilizantes, sistemas de riego y maquinaria), y donde las relaciones de arrendamiento estarían desplazando a la mediería tradicional. De esta manera, se consolidan algunos núcleos puntuales que sostienen mayores niveles de productividad y rentabilidad (entre los que se destacan los municipios de La Plata, Florencio Varela y Pilar, este último más especializado en la comercialización), mientras el resto de las áreas hortícolas, de menor escala y carácter más tradicional (con predominio de "producción a campo"), no pueden competir en términos de generación de renta del suelo y tienden a retroceder, no solo ante el avance de la urbanización sino incluso también frente a la mayor rentabilidad que puede arrojar el cultivo de soja (Barsky, 2010; García, 2014; González Maraschio, 2018). En este contexto, Le Gall y García (2010) hablan de un "archipiélago verde", para remarcar la creciente fragmentación territorial de la actividad y deconstruir la tradicional imagen del "cinturón hortícola".

Complementariamente, una serie de trabajos recientes vienen ahondando en la complejidad socio-territorial del periurbano hortícola bonaerense y en el cruce y/o emergencia de lógicas socio-territoriales, en el marco de tensiones y conflictos entre actores por el uso del suelo (Venturini, 2024b). Allí se destaca la presión de la expansión residencial formal o informal sobre el asentamiento de producciones primario intensivas (Mosca, 2022), o las diversas estrategias de resistencia del sector de la agricultura familiar, que ha caracterizado tradicionalmente a la agricultura periurbana. Entre dichas estrategias se resaltan la organización colectiva (en torno a la Unión de Trabajadores de la Tierra, UTT), el desarrollo de la agroecología y la búsqueda de canales alternativos de comercialización. El caso de La Plata concentra buena parte de estos estudios, junto con algunos referidos a Moreno o Luján (Acero Lagomarsino, 2021; Nieto y Aramayo, 2022; Locaso y Castro, 2025). Cabe mencionar aquí el trabajo de Matossian (2025), que analiza la novedosa irrupción en el ámbito inmobiliario de la comunidad boliviana en La Matanza, a través de la construcción de barrios privados, siendo un colectivo históricamente subalternizado y segregado, vinculado a actividades productivas periurbanas, como la horticultura y la producción de ladrillos.

En Argentina hay una notoria vacancia en el estudio de la producción artesanal de ladrillos, con amplia presencia en los espacios periurbanos de las grandes ciudades nacionales, pero fuertemente invisibilizada tanto en el ámbito académico como en el imaginario público (De Monte y Díaz, 2011). Solo se pueden identificar algunos trabajos que abordan la cuestión de los pasivos ambientales directos e indirectos generados por la "decapitación" que genera la actividad ladrillera, al extraer los horizontes húmicos superficiales del suelo (Larreche y Apaolaza, 2025)[2]; y en trabajos anteriores (Apaolaza y Venturini, 2021; Venturini, 2023,

[2] Se denomina "decapitación" al proceso por el cual actividades extractivas como la producción de ladrillo consumen los horizontes superficiales del suelo. En este caso se trata de una capa de

2024a, 2024b) se ha analizado la implantación de urbanizaciones cerradas sobre ese tipo de terreno, desde la lógica de obtención de ganancias extraordinarias por parte de grandes desarrolladores inmobiliarios, a partir del aprovechamiento de las brechas de renta del suelo periférico. Al igual que en la horticultura, en la producción ladrillera se distinguen un sector capitalizado que produce el ladrillo hueco o cerámico y que se ha ido localizando predominantemente en parques industriales, y un sector tradicional en retroceso, el de los hornos artesanales (las llamadas "ladrilleras"), donde se produce el ladrillo macizo o común.

En términos históricos, el emplazamiento de la horticultura y las ladrilleras se remonta al desarrollo del "cinturón" periurbano de abasto de Buenos Aires, que comenzó a conformarse a fines del siglo XIX y se consolidó en la década de 1940, tradicionalmente vinculado a comunidades de inmigrantes (españoles, italianos, portugueses, japoneses y bolivianos) (Barsky, 2010; De Marco, 2016). Bozzano (2000) remarca que en esas áreas periurbanas no ha predominado una lógica económica pura de maximización del beneficio sino otras de tipo social y político, vinculadas con los lazos étnico-culturales y con intervenciones estatales, como las orientadas a la formación de colonias agrícolas.

No hay cifras precisas ni actualizadas sobre el desarrollo de estas actividades a nivel de la RMBA[3]. Por citar algunas referencias para los municipios periféricos de la región, el Censo Hortiflorícola de la Provincia de Buenos Aires de 2005 (Ministerio de Asuntos Agrarios, 2006) arrojaba un total de 6.398 ha. destinadas a la horticultura, mientras que el último Censo Nacional Agropecuario arroja unas 5.399 ha. (INDEC, 2021). Por su parte, Bozzano (2000) estimaba en 25.000 ha. la superficie periurbana afectada (actual o pretéritamente) por ladrilleras, canteras y tosqueras. Trabajos más recientes (Apaolaza y Venturini, 2021; Venturini, 2024b; Larreche y Apaolaza, 2025) aportaban evidencia de que la horticultura tradicional y la producción artesanal de ladrillos estarían retrocediendo drásticamente, merced a la competencia con los sectores modernizados y a la presión del avance de la ciudad.

Sin embargo, queda mucho por indagar respecto a las lógicas y estrategias específicas de los actores sociales involucrados en esas actividades, en particular en lo que respecta a su capacidad diferencial de respuesta frente a la presión que les impone el avance de la urbanización. Este trabajo apunta a explorar esas vacancias, considerando que las consecuencias de la transformación descoordinada del uso del suelo en estas franjas periurbanas incluyen aspectos tan sensibles como la fragmentación del hábitat, la precariedad habitacional y la degradación ambiental.

unos 50 cm de espesor, compuesta por tierra negra (fértil, rica en humus), greda y tierra colorada.

[3] Según García y Quaranta (2022), esto tiene que ver con la falta de actualización desde 2005 de los relevamientos hortiflorícolas provinciales, y con que los censos nacionales agropecuarios tienden a subrepresentar al sector hortícola. Para ambos autores, la mejor forma de cuantificar la superficie hortícola es a través de la lectura de imágenes satelitales.

Metodología

Esta investigación planteó una metodología mixta, con técnicas cualitativas y cuantitativas, sobre un área de estudio correspondiente a los municipios de Esteban Echeverría y Almirante Brown, en particular sus franjas de expansión hacia el sur. Como se observa en la figura 1, estos distritos se ubican en la segunda corona de municipios del sur de la RMBA y son atravesados en su sector central por sendos brazos del Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA)[4].

Con respecto a la producción de datos, en primer lugar, se realizó un relevamiento cuantitativo de los cambios en los usos del suelo entre los años 2002 y 2022 a través de la observación de imágenes satelitales, procesadas con Sistemas de Información Geográfica (SIG). El recorte temporal se vincula con el objetivo de dar cuenta de los procesos y transformaciones acontecidos a lo largo de las dos últimas décadas, luego de la crisis económica en Argentina del año 2001. Adicionalmente, en términos prácticos, los años seleccionados tienen que ver con la disponibilidad de datos censales (INDEC, 2001, 2010 y 2022) y de imágenes de acceso abierto en la plataforma Google Earth. Para complementar este paso, entre los años 2020 y 2022 se realizaron seis recorridas de campo con relevamiento fotográfico y registro de ubicaciones de interés mediante dispositivos GPS.

Por último, se realizaron 20 entrevistas semiestructuradas con informantes clave y actores sociales de interés: funcionarios de los gobiernos locales (de las áreas de tierra y planeamiento urbano); desarrolladores y corredores inmobiliarios, tanto de loteos abiertos como de urbanizaciones cerradas; otros actores inmobiliarios, como pequeños propietarios de tierra y fraccionadores de distinto grado de formalidad, así como estudios jurídicos dedicados al ámbito inmobiliario; horticultores tradicionales y productores de ladrillo artesanal, algunos devenidos en fraccionadores de tierra. Las preguntas realizadas indagaron seis ejes fundamentales: i) las estrategias de localización y uso del territorio; ii) las formas de acceso al suelo; iii) las estructuras de costos; iv) las dificultades para desarrollar las actividades; v) las articulaciones y conflictos entre los distintos actores; y vi) las perspectivas a futuro. Los entrevistados se seleccionaron por muestreo teórico y mediante la estrategia de "bola de nieve". Posteriormente, las entrevistas se procesaron mediante la técnica inductiva del análisis temático, para la identificación de núcleos prioritarios y patrones comunes (Scribano, 2008). La mitad de estas entrevistas se desarrollaron como parte de un trabajo doctoral (Venturini, 2024b), mientras que el resto de las mismas fue especialmente realizado para esta investigación.

---

[4] RMBA hace referencia al conjunto conformado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 39 municipios de la provincia homónima, que suelen agruparse en cuatro coronas o cinturones de acuerdo a su distancia con respecto a la ciudad central. Por su parte, AGBA hace referencia a metrópolis definida desde un criterio físico, como un continuo de edificaciones interconectadas por una red de calles; es lo que comúnmente se conoce como "mancha urbana".

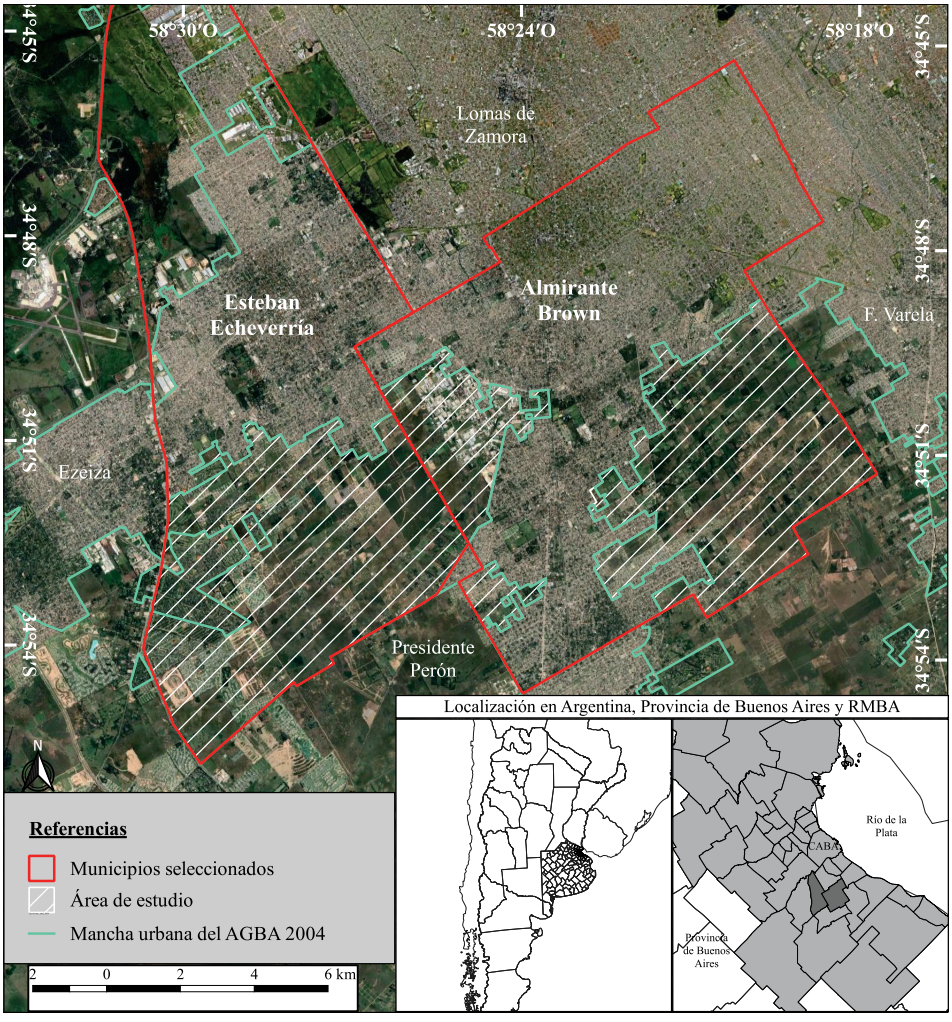

Figura 1. Localización del área de estudio en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Fuente: Elaboración propia sobre la base de QGIS y Google Earth (2024).

Cambios en el uso del suelo periurbano en Almirante Brown y Esteban Echeverría

El trabajo realizado permite constatar que los municipios estudiados están sujetos a procesos de expansión urbana vertiginosos y heterogéneos, lo que en parte se refleja en la dinámica demográfica: entre 2001 y 2022, la población de Esteban Echeverría pasó de 243.974 a 338.480 habitantes (un aumento del 38,7 %), mientras que la de Almirante Brown pasó de 515.556 a 584.827 habitantes (13,4 % de aumento) (INDEC, 2022). Asimismo, en las extensas áreas periurbanas de estos municipios se desarrollan actividades primarias intensivas de abastecimiento urbano, de perfil tradicional o artesanal. Ambos distritos cuentan con núcleos

florihortícolas de importancia y una nutrida matriz de pequeñas explotaciones agropecuarias de distinto tipo (Wolpowicz, 2023; Venturini, 2024a) y se destacan históricamente como una de las zonas de mayor concentración de producción artesanal de ladrillos a nivel metropolitano (De Monte y Díaz, 2011; Larreche y Apaolaza, 2025).

Es importante aclarar que el foco del presente trabajo está puesto en las franjas de expansión hacia el sur y sureste de ambos municipios, donde hacia el inicio del período de análisis se registraban las mayores superficies de suelo no urbanizado. Sin embargo, existen otras áreas periurbanas dentro de los municipios donde se registran dinámicas de tensión en torno al cambio de uso del suelo, particularmente sobre zonas de protección ambiental, como la reserva Laguna de Rocha (Videla y Pereira, 2023) o la reserva Camino de Las Flores (Molina et al., 2024).

La figura 2 muestra los cambios en el uso del suelo en el espacio periurbano de Almirante Brown y Esteban Echeverría. La superficie ocupada por la actividad florihortícola se ha reducido en más de la mitad entre 2002 y 2022, pasando de 517 a 243 ha., en principal medida por el cambio por equipamientos deportivos y recreativos (campos de golf, canchas de fútbol y predios de clubes). En Almirante Brown, se destaca que viejas quintas hortícolas fueron afectadas por la expansión del parque industrial (al oeste del municipio) y otras fueron reemplazadas por producción agropecuaria extensiva, predominantemente de soja (en el centro de la zona rural).

Si bien los dos municipios han estado históricamente entre los distritos ladrilleros más importantes de la región metropolitana, en Esteban Echeverría la actividad ha quedado relegada más tempranamente. En Almirante Brown, la superficie ocupada por ladrilleras era de 826 ha. en 2002 y de 535 ha. en 2022 (un retroceso del 35 %), mientras que Esteban Echeverría pasó de 151 a 68 ha. (un 55 % menos). No obstante, en ambos municipios es muy importante la presencia de suelos previamente decapitados por la actividad (en total casi 2.000 ha. en 2002 y más de 1.400 en 2022). Como se observa en la figura 2 y en la tabla I, en gran medida estos suelos han sido absorbidos por la expansión de los distintos tipos de usos residenciales, tanto de barrios cerrados, como de loteos irregulares o tomas de tierra. En los siguientes apartados se analizan estas transiciones desde el punto de vista de las lógicas y actores intervinientes.

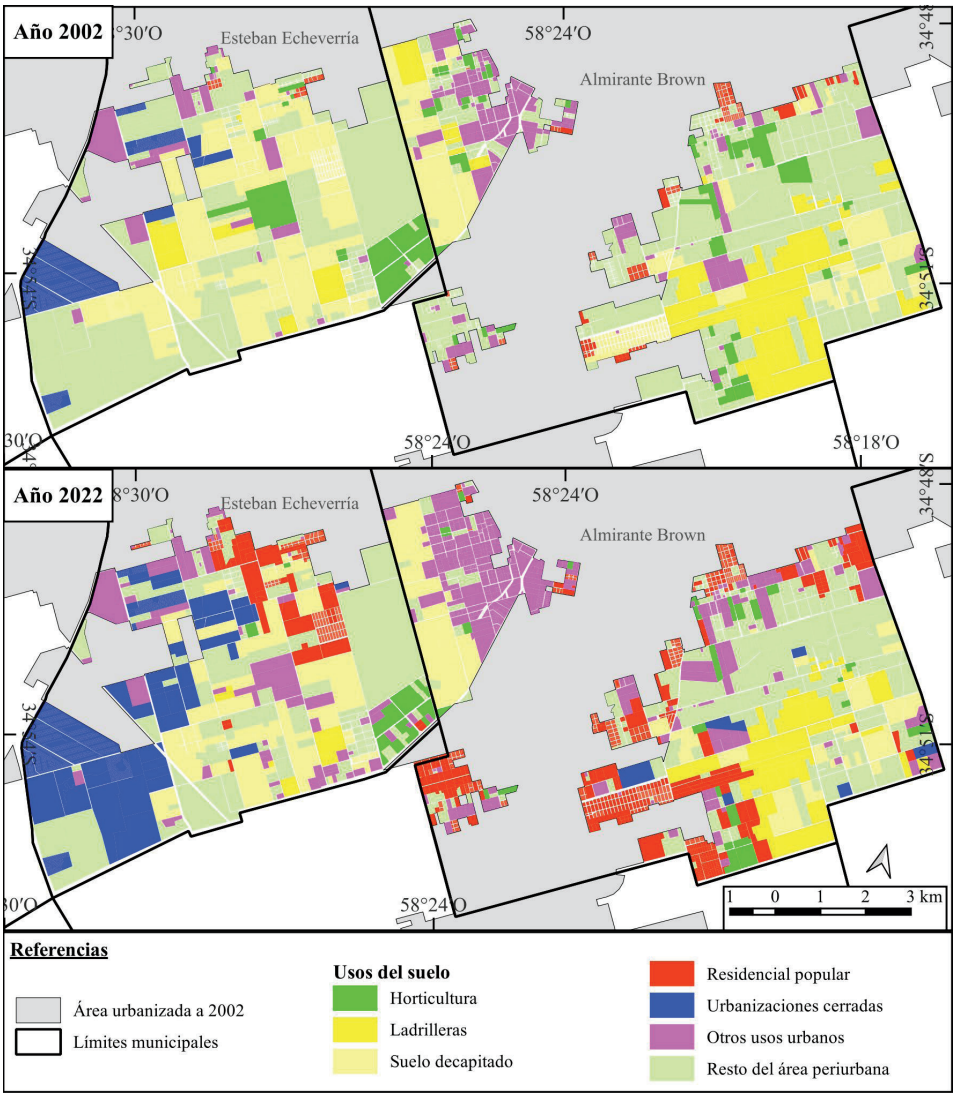

Figura 2. Cambios en el uso del suelo en el espacio periurbano de Esteban Echeverría y Almirante Brown, al sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Fuente: Elaboración propia sobre la base de QGIS.

Usos residenciales	Esteban Echeverría			Almirante Brown		
	ha	Sobre suelos decapitados		ha	Sobre suelos decapitados	
		ha	%		Ha	%
Urbanizaciones cerradas	737	317	43	82	12	15
Loteos populares	202	95	47	383	133	35
Asentamientos informales	63	55	87	203	17	8
Vivienda social	29	29	100	21	17	81
Total	1031	496	48	689	179	26

Tabla I. Expansión de usos residenciales en Esteban Echeverría y Almirante Brown, al sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), para el período 2002-2022. Fuente: elaboración propia.

Los actores y lógicas de las actividades periurbanas tradicionales

Actualidad de la horticultura tradicional y la producción artesanal de ladrillos

En cuanto a la distribución territorial de la horticultura en el área de estudio (Fig. 2), se destaca el polígono de 150 ha. correspondiente a la colonia de japoneses de Esteban Echeverría, situada en el extremo sudeste del municipio y conformada a principios de la década de 1970. El segundo polígono hortícola de importancia (57 ha.), donde han tenido presencia las mismas familias japonesas, se ubica en el límite sur de Almirante Brown.

Se observa una gran cantidad de relictos aislados de diverso tamaño (que conjuntamente suman unas 96 ha.), algunos ya totalmente rodeados por la urbanización, y que incluyen diversas situaciones, como viejos productores hortícolas o pequeñas quintas agroecológicas de productores "neorrurales" o de tipo comunitario, vinculadas en algunos casos a organizaciones sociales de la economía popular o del movimiento campesino. Entre los predios productivos que se observan hacia el norte de la zona rural de Almirante Brown predominan viveros y establecimientos florícolas.

Con respecto a los hornos de ladrillo artesanal, quedan 13 en actividad en Almirante Brown (535 ha.) y 3 en Esteban Echeverría (68 ha.), y en ambos casos tienen presencia predominante los productores de origen portugués, arribados al país durante las décadas de 1960 y 1970.

A diferencia de lo que sucede en otras zonas de la RMBA, la horticultura y la producción de ladrillos en el área bajo estudio son de tipo tradicional o artesanal. Se componen de pequeños productores, que mayormente son propietarios de la tierra y que podrían catalogarse como de tipo familiar, con muy baja capacidad de acumulación y poca contratación de mano de obra asalariada. En comparación

con sus contrapartes modernas capitalizadas, aquí los niveles de desarrollo tecnológico y productividad son mucho menores. En la horticultura predomina la producción a campo y no en invernáculo, y de tipo agroecológica, sin aplicación de agroquímicos. En la actividad ladrillera artesanal el contraste es aún mayor, con condiciones técnicas de la producción que se han mantenido arcaicas a lo largo del tiempo. Si bien se han incorporado algunas máquinas para reemplazar la tracción a sangre (palas mecánicas, tractores y montacargas), lo fundamental de la actividad (el corte de los ladrillos) aún se realiza en forma manual, y la etapa de secado es muy sensible frente a las condiciones climáticas (UNAJ, 2016).

Es de destacarse que el desarrollo de ambas actividades depende notablemente de la fertilidad de la tierra. En el caso de la horticultura resulta ser clave en zonas de producción agroecológica, a pesar de que en términos generales se ha relativizado por la utilización de fertilizantes (García, 2014). Las ladrilleras, por su parte, necesitan de horizontes humíferos bien desarrollados, capaces de sustentar la mezcla con la que se amasa el barro para la producción.

Sin embargo, para ambas actividades, el costo de transporte (determinado por la cercanía a la ciudad) representa el factor de localización más determinante. Si bien su incidencia ha disminuido para las zonas hortícolas más consolidadas de la RMBA (García, 2014), todavía representa una variable determinante para las posibilidades de sostenimiento de enclaves más pequeños y de menor productividad. La actividad ladrillera artesanal es aún más sensible a los costos de transporte y más dependiente de una localización cercana al borde urbano, porque genera escaso valor agregado al producto final (Bozzano, 2000) y porque requiere de diversos insumos que llegan a los hornos como residuos de actividades urbanas (aserrín de carpinterías y virutas de fábricas textiles, entre otros).

Los casos estudiados son una buena muestra de la generalizada situación de decadencia de este perfil tradicional de actividades periurbanas, que se asocia a una serie de dificultades para desarrollarse. Todos los productores entrevistados coinciden en que han bajado los niveles de producción y los precios no vienen evolucionando favorablemente en los mercados, frente a costos de producción que se hacen cada vez más difíciles de afrontar. Entre estos destacan los costos de transporte y los laborales, afectados por una creciente dificultad de conseguir fuerza de trabajo en la cantidad y con la experiencia necesarias. Ante la competencia de los productos de las zonas más dinámicas, para los horticultores ya no resulta conveniente sostener un puesto de comercialización en los mercados concentradores y de abasto mayorista de alimentos.

Por su parte, los ladrilleros consideran que históricamente han sido el eslabón más débil de la cadena de la rama de la construcción. Estos productores han agotado casi todo el suelo apto para producir ladrillos y deben extraerlo de otros predios. En simultáneo, hace varios años que el ladrillo artesanal viene perdiendo lugar en el mercado frente al ladrillo cerámico y los bloques de cemento prefabricados. En ese contexto de decadencia, se observan incluso relaciones no pecuniarias de inter-

cambio, como el pago del alquiler de los predios con un porcentaje de los ladrillos producidos (un tipo de aparcería con pago en especie) y el trueque de ladrillos por insumos. Por último, en muchos casos los horticultores y ladrilleros son de edad avanzada y no tienen perspectivas de continuidad por parte de sus descendientes.

Estrategias de supervivencia de los productores

Frente a las dificultades mencionadas, horticultores y ladrilleros tradicionales tienden a desplegar un repertorio de estrategias para poder mantenerse en actividad. Entre los primeros ha pasado a predominar la venta directa a comercios o a consumidores finales, salteando los mercados concentradores de alimentos, con distribución por su propia cuenta o a través de "fleteros" que trabajan por comisión. Esta estrategia les permite fijar los precios finales de los productos (sin depender de los puesteros de los mercados) y ahorrar costos de transporte, logística y de intermediación comercial.

La producción agroecológica es otra estrategia que, vinculada a la anterior, ha contribuido a mejorar el desempeño de la horticultura en los últimos años. Si bien implican menores niveles de productividad, los productos orgánicos, comercializados en forma directa a los hogares o a través de las llamadas "dietéticas" (tiendas naturistas) o verdulerías *gourmet*, habilitan cubrir un nicho de mercado específico, lo que permite obtener mejores precios, a la vez que vienen teniendo un lugar cada vez más importante dentro de las pautas de consumo de la población en general.

La mayoría de los productores del polígono hortícola de Esteban Echeverría están nucleados en la Asociación de Colonos Japoneses, que es propietaria de algunos de los predios de la colonia y ha servido como instancia colectiva para gestionar reclamos ante el gobierno local. Esta zona, junto con el polígono hortícola al sur de Almirante Brown o las áreas florícolas, parecen encontrarse en una situación más sólida en comparación con el resto de las zonas hortícolas relevadas. Por ejemplo, algunos productores de la colonia han logrado diversificarse y elaborar productos manufacturados, como salsa de soja o tofu. Sin embargo, esto no detiene la tendencia al retiro de las familias originales, ante lo cual se verifica un aumento del arrendamiento o la mediería para mantener los campos en producción, o bien su reemplazo por usos urbanos más rentables, especialmente por canchas de fútbol comerciales o loteos informales (Fig. 3).

Por su parte, si bien los ladrilleros artesanales históricamente han abastecido a los "corralones" de materiales de construcción para sectores populares, en el último tiempo han avanzado en la venta directa al público. La producción de ladrillos ha constituido siempre el principal ingreso de los productores, pero es cada vez más común que se la complemente con otras actividades económicas: algunos tienen animales para autoconsumo (chanchos, patos, conejos, gallinas) y además crían y venden caprinos; otros aprovechan su disponibilidad de maquinaria ociosa y se ofrecen para trabajar informalmente ("changas") en obras de las urbanizaciones cerradas y loteos de la zona.

Figura 3. Establecimientos hortícolas del área de estudio: a) Zona en producción a campo y b) loteo irregular dentro del polígono de los Colonos Japoneses. Fuente: Relevamiento propio.

Al agotar el suelo apto para producir ladrillos y por su localización periurbana, en una etapa avanzada de su ciclo útil los predios ladrilleros tienden a convertirse en receptores de residuos de otras actividades urbanas. Por un lado, la tierra sobrante de distintas obras de construcción puede ser utilizada para producir ladrillos, lo que permite extender la vida útil del establecimiento. Por otro lado, tienden a ser emplazamiento de basurales a cielo abierto, depósitos de escombros, de chatarra o de estiércol ("estercoleras") y de los llamados "ecopuntos" (grandes predios municipales donde se gestionan distintos tipos de residuos previo a su disposición final). Por lo general, los ladrilleros obtienen algún rédito económico, mediante el cobro de un canon o similar, por permitir volcar este tipo de residuos sobre sus predios. Por último, pero no menos importante, los materiales que no sirven para producir ladrillos se utilizan para rellenar las viejas "cavas" y nivelar los predios, previendo su posible venta para desarrollo inmobiliario una vez que el ciclo ladrillero culmina (Fig. 4).

Figura 4. Establecimientos ladrilleros del área de estudio: a) Cacha de corte y secado y b) vieja cava en proceso de relleno mediante vuelco de volquetes. Fuente: Relevamiento propio.

Más allá de la situación puntual en los municipios analizados, es importante remarcar que, lejos de ser casos aislados, los horticultores y ladrilleros tradicionales están presentes e involucrados en la mayoría de los frentes de expansión urbana de la RMBA (Venturini, 2024b; Larreche y Apaolaza, 2025). De este modo, las posibilidades diferenciales de reconversión o permanencia de sus actividades productivas en un tejido periurbano mixto, así como la mitigación del deterioro ambiental indica que estos actores deberían ser tenidos en cuenta como parte activa de una planificación socio-territorial local para la gestión de usos del suelo.

Los actores y lógicas de la expansión urbana periférica

El análisis realizado permitió comprobar que la expansión inmobiliaria en los municipios analizados dista mucho de ser homogénea, ordenada y previsible. Se compone de distintas modalidades sociohabitacionales e involucra a un conjunto muy heterogéneo de actores, directos o indirectos, que agrupamos analíticamente en cinco categorías: i) los grandes desarrolladores inmobiliarios; ii) los pequeños y medianos fraccionadores de tierra; iii) los facilitadores jurídico-dominiales; iv) los intermediarios de comercialización; y v) los gobiernos locales.

— *Los grandes desarrolladores inmobiliarios*

Al igual que la producción hortícola y ladrillera, el sector inmobiliario vinculado a la expansión urbana presenta una fracción hegemónica, de mayores niveles de capitalización, dinamismo y capacidad de acción, que corresponde en este caso a los grandes desarrolladores inmobiliarios. En el área de estudio, se destacan empresas especializadas en urbanizaciones cerradas en el distrito de Canning, hacia el sudoeste de Esteban Echeverría, entre las cuales hay grandes firmas que operan a nivel de la RMBA y en otras zonas del país (por ejemplo, Eidico S.A. y Caputo Hermanos S.A.).

Como se mencionó, en Esteban Echeverría resulta notoria la implantación de emprendimientos cerrados sobre suelos decapitados por ladrilleras (Apaolaza y Venturini, 2021; Venturini, 2024b), que los desarrolladores buscan adquirir debido a sus bajos precios, y de los cuales, por lo general, los viejos productores están dispuestos a desprenderse sin grandes pretensiones. Los datos relevados evidencian que los costos adicionales para urbanizar estos terrenos (movimientos de material para relleno y nivelación), tienden a tener una incidencia cada vez menor gracias a la creciente capacidad de trabajo de las maquinarias que se utilizan. Además, es frecuente que los proyectos de urbanizaciones cerradas aprovechen las zonas de extracción de suelo para implantar lagunas artificiales, lo que coadyuva a valorizar aún más sus emprendimientos. En el frente de expansión de urbanizaciones cerradas, también hay grandes corredores inmobiliarios que acopian tierras y especulan a la espera de su valorización.

— ***Los pequeños y medianos fraccionadores de tierra***

Aparecen también otros actores, mucho menos concentrados en términos de capital, o incluso caracterizados por prácticas de irregularidad operativa, englobados bajo la figura de los pequeños y medianos fraccionadores de tierra ("loteadores"). Las operaciones de estos actores podrían clasificarse dentro de un *continuum* de formalidad, regularidad y legalidad (Domínguez Roca et al., 2024), y en los casos extremos directamente aparecen vinculados a urbanizaciones "piratas" y/o asociaciones ilícitas.

En un primer escalón aparece un conjunto heterogéneo, pero plenamente regular y legal, de agentes loteadores. Un primer ejemplo es el de propietarios de tierras y pequeños empresarios y/o profesionales urbanos, que devinieron en desarrolladores inmobiliarios, tanto de loteos abiertos como de urbanizaciones cerradas de menor estatus, pero en todos los casos plenamente legales. Llama la atención que incluso muchos loteos para sectores de ingresos medio-bajos son amurallados y replican una estética y toponimia propias de las urbanizaciones cerradas de sectores de altos ingresos.

En un siguiente escalón podría ubicarse a terratenientes medianos de suelos rurales, que han comenzado a fraccionar y comercializar sus tierras en condiciones de irregularidad, emitiendo boletos de compra-venta, pero incumpliendo total o parcialmente la normativa ambiental provincial y/o la normativa local de usos del suelo, careciendo por tanto de las habilitaciones correspondientes. Sin embargo, este grupo no llega a situaciones de ilegalidad respecto a la propiedad de la tierra. Entre estos actores es posible identificar también algunos viejos productores ladrilleros, que avanzaron con el fraccionamiento y comercialización irregular de sus propios predios decapitados, afrontando, por ejemplo, serios problemas hidráulicos.

Finalmente, en un último escalón aparecen loteadores que operan fuera de toda norma. Se trata de modalidades "pirata" que, en los casos extremos, se respaldan en el uso de la violencia y otras prácticas delictivas. En estos casos, el origen de la tierra a subdividir suele provenir de una compra-venta imperfecta, de una posesión de facto a manos de algún aspirante a usucapión, o bien de una mera invasión de tierras. Se trata de una modalidad recurrente en predios sin herederos ni reclamantes unívocos, algo frecuente entre horticultores y ladrilleros inmigrantes ancianos que regresan a sus países de origen y, muy especialmente, en predios decapitados en desuso.

Importa resaltar que todas estas modalidades de urbanización suelen confundirse (intencional o inintencionalmente) con procesos populares colectivos y no mercantilizados de toma de tierras, lo cual las habilita a figurar, por ejemplo, en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), padrón de asentamientos informales reconocidos por el Estado nacional para la implementación de políticas de integración urbana. En este sentido, se presenta un desafío para las políticas de regularización dominial en términos de no circunscribirse funcionalmente al

blanqueo de una dinámica especulativa de valorización inmobiliaria que tiende a localizar poblaciones vulnerables en condiciones desfavorables. Si se implementan de forma deficiente, la bibliografía sobre la experiencia internacional ha probado que se profundizan las desigualdades sociales y se limita el desarrollo periurbano inclusivo (Salem et al., 2025).

— ***Los facilitadores jurídico-dominiales***

Asociados tanto al desarrollo de urbanizaciones cerradas como de loteos, suelen aparecer los facilitadores jurídico-dominiales, es decir, estudios profesionales de abogados, agrimensores, arquitectos, etc., que intermedian ante situaciones irregulares en la propiedad de la tierra, en pos de facilitar el avance de los distintos tipos de emprendimientos inmobiliarios.

Se encargan de llevar los trámites y juicios por la regularización de la tierra, de gestionar los trámites administrativos ante el municipio y la provincia (habilitación, prefactibilidades, permisos, etc.), y resultan clave para destrabar el cambio de uso del suelo de rural a urbano y, con ello, permitir su valorización. En algunos casos, estos estudios han avanzado también en las etapas de desarrollo y comercialización de los loteos.

— ***Los intermediarios de comercialización***

Pueden identificarse también actores abocados al proceso de publicitación y comercialización de los emprendimientos, en un abanico que abarca desde pequeñas inmobiliarias locales hasta "emprendedores" que realizan venta directa por comisión, bajo esquemas de tipo catálogo o piramidal, focalizados en familiares y allegados. Se trata de un grupo poco visibilizado, pero extremadamente relevante en emprendimientos intermedios y pequeños, donde se requieren diversas estrategias de financiamiento y comercialización para afrontar el riesgo y los estrechos márgenes de operación en las etapas iniciales del negocio.

Resaltan figuras como los fideicomisos o la "compra en pozo" (muy utilizados en las urbanizaciones cerradas) y otras formas de preventa (incluso antes de sanear dominialmente la tierra o de obtener las habilitaciones municipales correspondientes), donde por ejemplo se detectaron esquemas en los que los nuevos habitantes de los loteos participan de la comercialización a cambio del costo de su propio lote.

— ***Los gobiernos locales***

Finalmente, este conjunto de actores y dinámicas no podría terminar de entenderse sin mencionar el rol de los gobiernos locales, que se expresa tanto en la generación de normativa y en el direccionamiento de la inversión pública en infraestructura, como en el accionar por momentos discrecional de funcionarios puntuales.

Salvo excepciones muy particulares, no hay estrategias específicas de intervención ni zonificación del uso del suelo que protejan o regulen la producción hortícola y ladrillera tradicional, mientras que, en paralelo, se fomenta la urbanización periférica de diversas maneras. En Esteban Echeverría se promueve a través de la normativa la localización tanto de urbanizaciones cerradas (Ordenanza 8.199/2013) como de loteos de interés social (Ordenanza 7.844/2011). En cuanto a los suelos decapitados, aparecen en la normativa como zonas de recuperación ambiental que requieren saneamiento antes de urbanizarse, lo cual no se cumple. En este punto cabe mencionar la Ordenanza 11.819/2020 de Almirante Brown, que promueve abiertamente el emplazamiento de urbanizaciones cerradas en la zona rural del municipio, especialmente sobre los suelos decapitados (Apaolaza y Venturini, 2022), registrándose ya al menos 5 proyectos en desarrollo.

Otro elemento que no debe soslayarse es la tolerancia (y en ocasiones connivencia) de las administraciones locales con algunos desarrollos inmobiliarios irregulares (tanto de loteos como de barrios cerrados), así como la opacidad para la modificación de la normativa y la aprobación de proyectos sesgados para favorecer a determinados actores, muchas veces en detrimento de iniciativas no lucrativas y/o autogestivas de producción de suelo de interés social (Rodríguez Alagastino et al., 2024).

A modo de conclusión: hacia una sistematización de actores y lógicas socio-territoriales de la urbanización periférica

El trabajo realizado contribuye a identificar secuencias recurrentes de usos del suelo que dan sustancia a una definición conceptual de lo periurbano como fenómeno de transición espacio-temporal entre lo rural y lo urbano, donde confluyen dos conjuntos diferentes de dinámicas: (1) procesos de crecimiento/expansión urbana y (2) transformaciones socioeconómicas y socioecológicas inducidas por la urbanización.

Esto abre la puerta al análisis de cómo se articulan o entran en conflicto, y se concretan en el territorio, las lógicas y estrategias específicas de distintos actores sociales en torno a la apropiación, formas de propiedad y el uso del suelo. La tabla II propone una síntesis de las regularidades observadas en torno a estos aspectos en los casos estudiados.

Tipo de actor	Lógica predominante	Estrategias	Efectos en el territorio
Horticultor tradicional	Supervivencia; reproducción de las condiciones de vida; tierra como valor de uso.	Diversificación productiva; producción orgánica; venta directa; alquiler de predios para usos más rentables (canchas de fútbol); asociatividad.	Enclaves florihortícolas de cierta magnitud y con buenas condiciones relativas de persistencia; otros relictos aislados en peores condiciones relativas.

Ladrillero artesanal	Supervivencia o retirada; reproducción de las condiciones de vida; tierra como valor de uso.	Venta directa; "changas"; recepción de residuos; relleno y venta del suelo para desarrollo inmobiliario; procesos de loteo irregular.	Relictos aislados en declive acelerado; grandes extensiones de suelos decapitados, con pasivos ambientales.
Gran desarrollador inmobiliario	Expansión; extractivismo urbano-inmobiliario; tierra como valor de cambio.	Segmentación de la oferta; acopio de tierras y especulación inmobiliaria; captura de peri *rent gaps*; *lobby* con gobiernos locales.	Expansión dispersa y fragmentada de urbanizaciones cerradas para sectores de altos ingresos.
Fraccionadores de tierra	Expansión cautelosa; oportunismo; tierra como valor de cambio.	Aprovechamiento de la frontera de la (i) legalidad, (in)formalidad, (ir)regularidad; segmentación de la oferta; contravención de la normativa urbano ambiental; violencia y prácticas delictivas.	Expansión dispersa de loteos abiertos o semi cerrados para sectores de ingresos medio-bajos; expansión de loteos irregulares o "pirata", con precariedad urbano ambiental; creación de barrios populares (Registro Nacional de Barrios Populares)
Facilitadores jurídico-dominiales	Intermediación político-administrativa y comercial; oportunismo.	Búsqueda de situaciones irregulares en torno a la tierra; avance hacia desarrollo y comercialización de loteos.	Destrabe del cambio de uso del suelo y de su valorización; facilitación de la expansión inmobiliaria de distinto tipo.
Intermediarios de comercialización	Intermediación financiera y comercial; promoción, publicitación; emprendedurismo.	Fideicomisos y preventas; involucramiento de los nuevos habitantes; aprovechamiento de redes amicales y familiares.	Financiación y ocupación paulatina de proyectos inmobiliarios de todo tipo, especialmente intermedios y pequeños.
Gobiernos locales	Lógica política pública y privada; fomento de la urbanización periférica.	Generación de normativa; canalización de inversiones públicas y privadas; discrecionalidad; postergación de las actividades productivas periurbanas; tolerancia con la irregularidad; postergación de iniciativas de interés social.	Sujetos y actividades tradicionales invisibilizados; expansión urbana dispersa, fragmentada y segregada, no planificada.

Tabla II. Actores, lógicas y estrategias socio-territoriales en la urbanización periférica de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA).
Fuente: elaboración propia.

Es posible observar coincidencias con procesos identificados por otros autores en otras zonas de la RMBA, como la venta directa, la producción agroecológica o el subarrendamiento, a la vez que se llena cierta vacancia temática y territorial, contribuyendo a completar el panorama metropolitano en forma sistemática. A su vez, la gran diversidad de situaciones "grises" detectadas complementa, y en cierta medida desborda, las lógicas generales de producción de la ciudad capitalista identificadas en el marco teórico (de la ganancia, del Estado y de la necesidad), que no se presentan en estado puro. El territorio adquiere un rol clave en las lógicas y estrategias de los actores sociales, como condicionante y como resultado de ellas; de allí que han sido caracterizadas como lógicas socio-territoriales.

En cuanto a la lógica económica, el análisis de las rentas del suelo en los procesos de urbanización periférica se reafirma como una tarea fundamental. Efectivamente, la categoría de renta del suelo, y su desagregación en determinados subtipos (Venturini, 2023), resulta útil como herramienta analítica para interpretar estructuralmente las estrategias expansivas de los actores inmobiliarios, así como las de los productores tradicionales a la hora de sostener el desarrollo de sus actividades productivas, o ante su deterioro y la presión del avance de la urbanización.

Sin embargo, otra conclusión ineludible es que las dinámicas socio-territoriales de los espacios periurbanos no pueden explicarse exclusivamente a partir de un modelo puro de competencia por el uso del suelo mediante la maximización de la renta, al estilo de Von Thünen. Desde un enfoque más amplio, alineado con la ecología política, los procesos de apropiación, las formas de propiedad y el uso del suelo aparecen como producto de conductas, racionalidades y estrategias de actores sociales concretos, que interactúan en el marco de relaciones sociales y de poder específicas que condicionan el proceso social de producción y valorización del territorio (Shatkin, 2016; Méndez-Lemus et al., 2018; Lukas et al., 2020; Follmann et al., 2023).

En ese sentido, el estudio de la horticultura tradicional y de la producción artesanal de ladrillos en las periferias de la RMBA muestra dos aspectos particulares. En términos históricos su consolidación se ha basado en factores extraeconómicos, de tipo político, social y étnico-cultural. Adicionalmente, tanto los horticultores como los ladrilleros pueden pensarse como productores mercantiles simples (o incluso de subsistencia) que buscan reproducir sus condiciones de vida antes que valorizar un capital y acumular, priorizando la tierra como valor de uso antes que como valor de cambio o medio de valorización.

Ahora bien, está claro que hay matices y diferencias. Las áreas hortícolas y florícolas, como la colonia de japoneses de Esteban Echeverría, evidencian cierta capacidad de acumulación y diversificación productiva, y parecerían resistir mejor frente al avance de la urbanización. Los ladrilleros, en cambio, ya se auto perciben en sus últimos años de actividad y avizoran la venta y urbanización de sus predios. Además de lo antedicho, esto tiene que ver con que el colapso de la actividad ladrillera es más precipitado que el de la horticultura, que puede subsistir

por más tiempo, y con que la presión de las rentas urbanas potenciales vinculada a la expansión de la ciudad es más fuerte sobre los suelos decapitados que sobre las áreas hortícolas.

Asimismo, debe resaltarse la gran relevancia que adquieren los gobiernos locales, quienes tienen en sus manos no sólo la potestad de planificar, ordenar y legislar los usos del suelo en estos territorios en transformación, sino también la responsabilidad de propiciar el desarrollo de espacios ambientalmente sostenibles, que fomenten la integración social y urbana. En particular, destaca su rol clave en las posibilidades concretas de facilitar tanto como obstaculizar la implementación de la Ley provincial 14.449/12 de Acceso Justo al Hábitat.

En el plano teórico, el análisis contribuye a configurar un marco conceptual integrado que aborde las dimensiones de la dinámica socio-territorial, la agricultura periurbana, la planificación territorial de la expansión urbana, el conflicto social y el cuidado ambiental. Desde allí cabe mencionar la necesidad de profundizar en investigaciones futuras acerca del carácter complejo de la urbanización periférica latinoamericana en general, y en las ciudades argentinas en particular, resaltando la heterogeneidad de lógicas socio-territoriales y actores involucrados en la expansión inmobiliaria y en las actividades productivas periurbanas preexistentes (tanto tradicionales como capitalizadas), y generando información cuantitativa y cualitativa sobre sus efectos en el territorio. Avanzar en ese sentido contribuiría a fortalecer un campo de conocimiento que resulta propicio para el desarrollo de estudios comparativos a nivel nacional y regional y que requiere profundizar la colaboración inter y transdisciplinaria para la integración de políticas públicas.

Hacia los futuros enfoques del uso del suelo en la periurbanización, el análisis desarrollado sugiere la necesidad de adoptar una gobernanza multiescalar, una planificación inclusiva y participativa y la integración de tecnologías emergentes como la analítica geoespacial y la inteligencia artificial (IA) para mejorar el monitoreo, el conocimiento público, la toma de decisiones y el abordaje de los conflictos que deben asumirse como parte consustancial del proceso de una planificación socio-territorial local democrática. Ampliar la colaboración interdisciplinaria e incorporar diversas perspectivas regionales es esencial para promover una gobernanza del uso del suelo más equitativa, contextualizada y sostenible. Uno de los desafíos clave en la gestión del uso del suelo periurbano, que aquí fue verificado en consonancia con la bibliografía latinoamericana e internacional (Salem et al., 2025), es la desconexión entre los marcos de políticas y las realidades de la dinámica de urbanización. Las políticas de uso del suelo en las áreas urbanas periféricas, precisan adoptar regulaciones de zonificación flexibles e instrumentos de política congruentes que permitan desarrollos de uso mixto, agricultura periurbana sostenible y formas urbanas compactas conviviendo en el territorio periurbano.

Referencias

Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, *38*(114), 35-69. Recuperado de https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/68/556

Acero Lagomarsino, P. (2021). Estrategias socioespaciales de la agricultura familiar periurbana: el caso de la Unión de Trabajadores de la Tierra en la RMBA. *Estudios Rurales, 11*(21). Recuperado de https://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/181/1811731012/index.html

Adaszko, D. (2013). *Segregación residencial socio-económica y desigualdad en la distribución espacial y en el acceso a bienes urbanos fundamentales en la Argentina de comienzos del nuevo milenio* (Tesis doctoral). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Apaolaza, R., y Venturini, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del área metropolitana de Buenos Aires. *Geograficando, (17)*1. Artículo e087. doi: https://doi.org/10.24215/2346898Xe087

Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2022, 10, 26). Cambios en las políticas de suelo en Alte. Brown: ¿Hacia dónde marcha el municipio en materia habitacional? *ANRED, Agencia de Noticias Red Acción*. Recuperado de https://www.anred.org/cambios-en-las-politicas-de-suelo-en-brown-hacia-donde-marcha-el-municipio-en-materia-habitacional/

Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2024). La conquista inmobiliaria de las periferias urbanas: fronteras de inversión y resistencia popular en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En I. Díaz Parra, D. López Casado, M. Barrero Rescalvo y B. Roca Martínez (Coords.), *Conflictos urbanos: transformaciones, resistencias y producción del espacio en ciudades* iberoamericanas (pp. 31-54). Sevilla: Editorial Universidad de Sevilla. doi: https://dx.doi.org/10.12795/9788447226115

Barsky, A. (2010). La agricultura de cercanías a la ciudad y los ciclos del territorio periurbano. Reflexiones sobre el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En A. Svelitza de Nemirovsky (Coord.), *Globalización y agricultura periurbana en Argentina. Escenarios, recorridos y problemas* (pp. 15-30). Buenos Aires: FLACSO. Recuperado de https://www.flacso.org.ar/wp-content/uploads/2013/11/Globalizacion-y-agricultura-periurbana-en-la-Argentina.pdf

Bozzano, H. (1998). Reflexiones sobre reestructuración económica, mutaciones productivas y reproductivas en territorios periféricos: el caso de Buenos Aires. En M. Escolar y A. Moraes, A. (comp.). *Los nuevos roles del Estado en el ordenamiento del territorio. Actas del Segundo Seminario Latinoamericano de Geografía Crítica* (pp. 215-234). Buenos Aires: Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

Bozzano, H. (2000). Territorios de borde en la Región Metropolitana. En: H. Bozzano (Comp.), *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles: aportes para una teoría territorial del ambiente* (pp. 81-108). Buenos Aires: Espacio Editorial.

Caldeira, T. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, *35*(1), 3-20. doi: https://doi.org/10.1177/0263775816658479

Carter, G. (1986). Teoría de la ubicación: explicación espacial a través de la modelación deductiva. En J. Butler (Ed.), *Geografía Económica* (pp. 89-124). México: Limusa.

Dadashpoor, H. y Ahani, S. (2019). Land tenure-related conflicts in peri-urban areas: A review. *Land Use Policy, 85*, 218-229. doi: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.03.051_

De Marco, C. (2016). Colonización agrícola japonesa en Argentina. Estudio de dos casos en la provincia de Buenos Aires (1950-1960). *Migraciones internacionales*, *8*(4), 137-165. doi: https://doi.org/10.17428/rmi.v8i4.629

De Monte, D. P. y Díaz, O. E. (2011). *La industria ladrillera: actividad milenaria, millonaria y postergada*. Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires. Recuperado de https://www.trabajo.gba.gov.ar/informacion/masse/2011/categoriab/b_de%20monte-diaz.pdf

Domínguez Roca, L. Sabassi, F. y Apaolaza, R. (2024). Expansión urbana reciente de la aglomeración Gran Buenos Aires: ¿Hacia un cuarto proceso de suburbanización? *Estudios Socioterritoriales, 35*(2), 9-32. doi: https://doi.org/10.37838/unicen/est.35-2-101

Feito, C. y Barsky, A. (2020). Periurbano. En J. Muzlera y A. Salomón (Eds.), *Diccionario del Agro Iberoamericano* (2da ed. ampliada) (pp. 907-918). Buenos Aires: TeseoPress. Recuperado de https://www.teseopress.com/diccionarioagro

Follmann, A., Kennedy, L., Pfeffer, K. y Wu, F. (2023). Peri-urban transformation in the Global South: a comparative socio-spatial analytics approach. *Regional Studies*, 57(3), 447-461. doi: https://doi.org/10.1080/00343404.2022.2095365

García, M. (2014). La renta en la horticultura de La Plata (Buenos Aires, Argentina). Causas de su heterogeneidad intra y extrarregional. *Agroalimentaria, 20*(38), 107-120. Recuperado de http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=199229475004

González Maraschio, F. (2018). Factores económicos y extraeconómicos de la renta de la tierra en la interfase rural-urbana del Gran Buenos Aires (1994-2014). *Eutopía*, 14, 111-132. doi: http://dx.doi.org/10.17141/eutopia.14.2018.3602

Hernández Puig, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio 3W, 21*(1160). Recuperado de http://www.ub.edu/geocrit/b3w1160.pdf

Herzer, H., Pírez, P. y Rodríguez, M. C. (2024). Modelo teórico-conceptual para la gestión urbana en ciudades medianas de América Latina. En M. C. Rodríguez (Comp.) *Hilda Herzer: ciudad, ambiente y compromiso intelectual con la vida*. Quilmes: Universidad Nacional de Quilmes.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Recuperado de https://censo.gob.ar/

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Recuperado de https://censo.gob.ar/

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2021). *Censo Nacional Agropecuario 2018.* Recuperado de https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-8-87

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2022). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022*. Recuperado de https://censo.gob.ar/

Larreche, M. E. y Apaolaza, R. (2025). Pasivos ambientales y cambios de usos del suelo asociados a la actividad ladrillera artesanal: el caso del partido de Esteban Echeverría 2004-2023. *Revista Estudios Ambientales - Environmental Studies Journal, 13*(2), 135-147. doi: https://doi.org/10.47069/estudios-ambientales.v13i2.3119

Lazarini, K. (2025). Tierras de uso común y resistencias: ejidos mexicanos y quilombos brasileños. En J. J. Michelini y M. C. Rodríguez (Comps.), *Ciudades en común. Diálogos norte-sur sobre formas colectivas de producción del hábitat*. Madrid: Los Libros de la Catarata. Recuperado de https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=997834

Le Gall, J. y García, M. (2010). Reestructuraciones de las periferias hortícolas de Buenos Aires y modelos espaciales ¿Un archipiélago verde? *EchóGeo*, *1*(11), 1-18. doi: https://doi.org/10.4000/echogeo.11539

Locaso, S. N. y Castro, G. (2025). Aportes al estudio del ordenamiento territorial en periurbanos productivos. Una mirada desde la perspectiva agroecológica. *Posición, 13*, 1-19. Recuperado de https://posicion-inigeo.unlu.edu.ar/posicion/article/view/316

Lukas, M., Fragkou, M. y Vásquez, A. (2020). Hacia una ecología política de las nuevas periferias urbanas: suelo, agua y poder en Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (76), 95-119. doi: https://doi.org/10.4067/S0718-34022020000200095

Matossian, B. (2025). Expansión urbana reciente en el partido de La Matanza. El caso de los barrios privados de la comunidad boliviana en el periurbano. *Revista Huellas, 29*(1), 50-70. doi: http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2025-2904

Méndez-Lemus, Y., Vieyra, A., Güiza-Valverde, F. y Hernández-Guerrero, J. (2018). Relaciones sociales y expansión urbana: aplicación del enfoque de capital social en el análisis de la adaptación de los medios de vida agropecuarios

a la periurbanización. En A. Vieyra, Y. Méndez-Lemus y J. Hernández-Guerrero (Coords.), *Procesos urbanos, pobreza y ambiente. Implicaciones en ciudades medias y megaciudades*. Morelia, México: UNAM-CIGA. Recuperado de http://www.ciga.unam.mx/publicaciones/

Ministerio de Asuntos Agrarios, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires (2006). *Censo Hortiflorícola de Buenos Aires 2005*. Recuperado de https://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/Estadistica/chfba/chfba2005.pdf

Molina, C., Gould, M. y Badilla, L. (2024). Experiencias de organización popular para la conservación en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Los casos de Santa Catalina, Isla Verde y Camino de las Flores. *Estudios Socioterritoriales*, 35(2), 224-245. doi: https://doi.org/10.37838/unicen/est.35-2-201

Mosca, V. A. (2022). Territorialidades periurbanas. Aportes y reflexiones teórico metodológicas a partir de un caso de estudio en La Plata (Buenos Aires, Argentina). *Geograficando, 18*(1), e112. doi: https://doi.org/10.24215/2346898Xe112

Nieto, D. P. y Aramayo, G. A. (Comps.) (2022). *Territorialidades emergentes en el periurbano platense*. La Plata: Ediciones de la FAHCE, Universidad Nacional de La Plata. doi: https://doi.org/10.24215/978-950-34-2135-2

Olivera, G., Rodríguez, T., y Zavaleta, K. (2018). Agricultura comercial urbana y periurbana en Cuernavaca. Su viabilidad como "uso mejor y más óptimo" ante la amenaza inmobiliaria. En A. Vieyra, Y. Méndez-Lemus, y J. A. Hernández-Guerrero (Coords.), *Procesos periurbanos: desequilibrios territoriales, desigualdades sociales y pobreza* (pp. 175-205). Morelia, México: UNAM-CIGA. Recuperado de http://www.ciga.unam.mx/publicaciones/

Pintos, P., y Astelarra, S. (Coords). (2023). *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario.* Buenos Aires: Editorial El Colectivo. Recuperado de https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/167980

Pradilla Cobos, E. (Comp.) (2011). *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco/Miguel Ángel Porrúa.

Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metropolitanos*, *16*(31), 37-60. Recuperado de https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/19892

García, M. y Quaranta, G. (2022). Análisis de las estadísticas hortícolas de Buenos Aires. Un aporte para la cuantificación de los establecimientos hortícolas de La Plata. *Geograficando, 18*(1), e108. doi: https://doi.org/10.24215/2346898Xe108

Rodríguez, M. C. (2021). Sobre habitar y producir: Apuntes para repensar el papel actual y potencial de las políticas del acceso al territorio. *Revista Debate Público. Reflexión de Trabajo Social, 11*(22), 31-39. Recuperado de https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/207658

Rodríguez Alagastino, Y.; Apaolaza, R.; Rodríguez, M. C. (2024). Desafíos para la producción de nuevo suelo urbano con finalidad social en la RMBA. El caso del proyecto ARCA del Barrio Comunitario Norita Cortiñas. En M. C. Rodríguez (Comp.), *Territorio y habitar en la postpandemia. Transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 343–372). Buenos Aires: IIGG-CLACSO. Recuperado de https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/262405

Salem, M., Ravetz, J., Sareen, S., Dong, T., Haque, M., Bayoumi, W., Tsurusaki, N. y Xu, G. (2025). Managing the urban-rural transition: A review of approaches and policies for peri-urban land use. *Journal of Urban Management, 14*(4), 1115-1129. doi: https://doi.org/10.1016/j.jum.2025.04.006

Scribano, A. (2008). *El proceso de investigación social cualitativo*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

Segura, R. (2017). Desacoples entre desigualdades sociales, distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas. Reflexiones a partir de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista CS, 21*, 15-39. doi: http://dx.doi.org/10.18046/recs.i21.2278

Shatkin, G. (2016). The real estate turn in policy and planning: Land monetization and the political economy of peri-urbanization in Asia. *Cities, 53*, 141-149. doi: http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.015

Sposito, M. E. B. (2022). Fragmentação socioespacial e consumo na periferia de Sao Paulo. *Tlalli. Revista de Investigación en Geografía, 8*, 56-85. doi: https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.8.1828

Torres, H. (1977). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. En J. Hardoy y R. Schaedel (Comps.), *Asentamientos urbanos y organización socioproductiva en la historia de América Latina* (pp. 197-232). Buenos Aires: Ediciones SIAP.

Torres, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires: 1940-1990*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.

Universidad Nacional Arturo Jauretche (UNAJ). (Productor). (2016). Documental Ladrilleros. Recuperado de https://www.youtube.com/watch?v=oYkpAxizBNA

Valenzuela Rubio, M. (1986). Los espacios periurbanos. En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Actas, discursos, ponencias y mesas redondas* (pp. 81-123). Asociación de Geógrafos Españoles-Sección de Geografía. Recuperado de https://www.uam.es/FyL/documento/1446789389556/IXColoquio-1986.pdf

Varley, A. y Salazar, C. (2021). The Impact of Mexico's Land Reform on Periurban Housing Production. *International Journal of Urban and Regional Research, 45*(6), 964-984. doi: https://doi.org/10.1111/1468-2427.12999

Venturini, J. P. (2023). Las rentas en los bordes: una tipología de rentas del suelo periurbanas en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires. *Desarrollo, Estado y Espacio, 2*(2), e0028. doi: https://doi.org/10.14409/dee.2023.2.e0028

Venturini, J. P. (2024a). Procesos socio-territoriales y cambios de usos del suelo en el espacio periurbano del municipio de Esteban Echeverría, Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. *Punto Sur, 10*, 165-191. doi: https://doi.org/10.34096/ps.n10.12701

Venturini, J. P. (2024b). *Lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace. Usos y rentas del suelo en el espacio periurbano sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires durante las décadas de dos mil y dos mil diez* (Tesis doctoral). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. 386 pp. Recuperado de http://repositorio.filo.uba.ar:8080/xmlui/handle/filodigital/18430

Venturini, J.P. (2025). Periferias dispersas, segregadas y fragmentadas. Un recorrido por las metrópolis latinoamericanas y por el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) con foco en la renta del suelo. En P. Ciccolella y R. Tunes (Orgs.), *Metamorfoses metropolitanas contemporâneas na América Latina*. Río de Janeiro: Letracapital FAP ERJ. Recuperado de https://letracapital.com.br/produto/metamorfoses-metropolitanas-contemporaneas-na-america-latina/

Videla G. y Pereira, P. (2023). Humedal Laguna de Rocha: extractivismo inmobiliario, acceso a la vivienda y preservación de la naturaleza. Balances de pujas al sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En Pintos, P. y Astelarra, S. (Coords). *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario.* Buenos Aires: Editorial El Colectivo. Recuperado de https://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/167980

Wolpowicz, J. (2023). Trabajos y hogares en espacios periurbanos. El caso de Ministro Rivadavia, Provincia de Buenos Aires. *Mundo Agrario*, *24*(57), Artículo e224. doi: https://doi.org/10.24215/15155994e224

Zhu, J. (2017). The Impact of Land Rent Seeking and Dissipation During Institutional Transition on China's Urbanization. *Urban Affaires Review, 53*(4), 689-717. doi: https://doi.org/10.1177/1078087416646206

Fecha de recepción: 22 de octubre de 2025.
Fecha de aceptación: 12 de enero de 2026.

© 2026 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 4.0 Argentina de Creative Commons. Para ver una copia de esta licencia, visite https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.es