

## **PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO Y ESPECULACIÓN INMOBILIARIA EN TANDIL. VIVIENDA Y DESIGUALDADES SOCIALES EN EL PERÍODO ACTUAL**

MIGUELTORENA, Alejandro  
Editorial Académica Española (2012)

128 páginas

*PARSERISAS, Derlis Daniela* (\*)

Este libro presenta un análisis significativo sobre las transformaciones que se produjeron, mediante la producción de la vivienda, en el período actual en Tandil. De esta manera, se examina la modernización selectiva del espacio urbano, llevada a cabo por las empresas inmobiliarias, que produce valorizaciones diferenciales en los barrios que integran el ejido urbano. Se analiza cómo ese proceso implica la aparición de nuevas formas urbanas en la ciudad.

Asimismo en ese análisis, se piensa el papel que cumple el Estado, como actor social involucrado en la producción del espacio urbano, a través de sus diferentes niveles de intervención. También, en el estudio de esa realidad compleja, se consideran las acciones y propuestas alternativas que surgen de los actores sociales excluidos o perjudicados por ese proceso de modernización del espacio.

La estructura del libro presenta: una introducción, cuatro capítulos (que a su vez se subdividen en varias secciones), las consideraciones finales y, por último las fuentes utilizadas.

---

(\*) Becaria CONICET. Centro de Investigaciones Geográficas. Facultad de Ciencias Humanas. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Campus Universitario. Paraje Arroyo Seco s/n, (7000) Tandil, Buenos Aires

@ [derlis\\_77@hotmail.com](mailto:derlis_77@hotmail.com)

En el primer capítulo: “La producción del espacio urbano a partir de la vivienda en la ciudad de Tandil”, se explica cómo es comprendido el espacio geográfico y específicamente el espacio urbano. Se analiza la racionalidad propia del espacio geográfico, a partir de la difusión de la técnica y específicamente la técnica de la información en el medio técnico-científico-informacional. Así, A. Migueltorena explica que en cada ciudad existe una racionalidad dominante, pero al mismo tiempo se generan irracionalidades o contra-racionalidades como producto de la exclusión que genera la modernización del territorio. Desde esa perspectiva teórica, se formula la pregunta o problema de investigación: ¿De qué manera la racionalidad dominante, representada por el accionar de los promotores inmobiliarios y el Estado, y las contra-racionalidades, que involucran a los actores sociales excluidos de los beneficios del proceso de globalización, producen la configuración territorial de la ciudad de Tandil en el período actual?

En cuanto al abordaje metodológico para la investigación del problema, se seleccionan dos pares dialécticos que permiten el estudio del espacio: el Estado y el Mercado. Al considerar las relaciones entre esos dos subsistemas, se analiza cómo es la producción de la vivienda y la dinámica del mercado inmobiliario en Tandil. Para comprender cómo se fueron dando esas relaciones, como así también las relaciones entre sociedad y naturaleza, se realiza una periodización histórica de la ciudad de Tandil a partir de la evolución del medio geográfico, hasta llegar al período actual.

En el capítulo 2 “Características del proceso de urbanización en sociedades subdesarrolladas”, se analiza, en primer lugar, el proceso de urbanización latinoamericano en el contexto de las sociedades capitalistas dependientes. De este modo se considera la urbanización como un proceso social que puede comprenderse a partir de su especificidad histórica y regional. Se explica que el lugar de dependencia que ocupó América Latina, condicionó también el desarrollo de la estructura urbana argentina.

En segundo lugar, se presenta una interpretación, desde diversas perspectivas teóricas, acerca de cómo se fue conformando la estructura urbana argentina, considerando las etapas o periodos históricos significativos que explican el proceso de urbanización argentino.

En la tercera parte del capítulo, se analizan las tendencias del proceso de urbanización de la Argentina en el período actual, donde tiene lugar un proceso de modernización productiva acompañado de la modernización del territorio. Se examina la situación de Buenos Aires y la evolución de las Aglomeraciones de Tamaño Intermedio pampeanas y extrapampeanas, considerando las actividades económicas, los cambios en el mercado de trabajo y las transformaciones en su dinámica demográfica.

La cuarta parte del capítulo 2 estudia específicamente el proceso de urbanización de la ciudad de Tandil en relación con los periodos definidos para el estudio de la urbanización a nivel nacional. En ese sentido, a principios del siglo XX, se analiza el papel que tenía la actividad minera local y, más tarde, la actividad metalúrgica que, como parte de la actividad industrial, comenzó a consolidarse y adquirió un papel importante en la economía de la ciudad. También se señala el proceso de desindustrialización nacional, iniciado desde la década de 1970, que terminó por afectar la configuración territorial de la ciudad. En este sentido se analizan las transformaciones y desigualdades sociales que se originan en esos años y que se profundizan en la década de 1990. Específicamente en Tandil, se analizan los procesos de: segregación residencial, el auge de la especulación inmobiliaria, el incremento de la pobreza, como así también la degradación y privatización de los espacios públicos.

El capítulo 3 se denomina: “La racionalidad dominante y el Estado en la producción de la configuración territorial de la ciudad de Tandil”. En la primera parte del capítulo, se estudia la configuración territorial y las políticas habitacionales: la contradicción entre la vivienda como valor de uso y valor de cambio. De esta manera, el autor señala que la vivienda como mercancía posee un valor de cambio que, al ser producida por el capital, permite valorizar los capitales involucrados en su producción. Sin embargo, se analiza que la vivienda como un valor de cambio resulta inaccesible para la mayoría de la población. También se examina cómo la intervención del Estado, a través de las políticas habitacionales, puede modificar el valor de uso de la vivienda.

Se analizan las políticas de vivienda en Argentina, en el contexto latinoamericano, desde principios del siglo XX; luego durante el periodo del Estado de Bienestar que es el momento de mayor apogeo de esas políticas públicas y, finalmente, se analiza la situación en la década de 1990. En éste último período se estudian los cambios en las relaciones Estado-mercado y las reformas estructurales en relación a la vivienda la cual, en ese contexto, es considerada como una mercancía más, reforzándose su valor de cambio en detrimento de su valor de uso.

Con respecto a la ciudad de Tandil, se analiza la intervención del Municipio en la cuestión habitacional, a través de la construcción de barrios planificados desde la década de 1970 hasta la actualidad. Se indican los cambios en las modalidades de construcción y los principales ejes de crecimiento en la ciudad hasta la década del 2000, analizando los barrios creados con intervención estatal que coinciden con sectores de la ciudad que tienen situaciones socioeconómicas desfavorables.

En la segunda parte del capítulo 3 se estudia la planificación urbana y el surgimiento de contra-racionalidades como producto de la modernización del espacio. De esta manera se analizan las formas en que el Estado, a través del poder público municipal, interviene en las ciudades. Esas acciones de intervención son estudiadas, por A. Migueltoarena, a partir de la situación que presenta Tandil en lo referido a la inversión pública en infraestructura urbana, la elaboración de políticas públicas habitacionales, la legislación urbanística y el planeamiento pasivo o privatista.

En lo que tiene que ver específicamente con el tema de legislación y planeamiento urbano en la ciudad, en este libro se analiza el Plan de Desarrollo Territorial y, concretamente, se examina la legislación concerniente a la vivienda. En lo referente al área serrana, el trabajo de investigación analiza en dicho Plan, la creación de la Zona Protegida Natural “Sierras de Tandil”, y posteriormente la creación de la Ley 14.126 que declara Paisaje Protegido al área denominada “La Poligonal”, que incluye el espacio comprendido entre la Ruta Nacional N° 226 y las Rutas Provinciales N° 74 y N° 30. También se analiza el Plan de Manejo Ambiental elaborado a partir de la sanción de dicha ley.

De acuerdo a eso, se considera que esos proyectos presentan escasas regulaciones con respecto a la dinámica inmobiliaria de la ciudad y, “(...) sumado a las insuficientes políticas para solucionar los problemas habitacionales de la población más desprotegida, brindan la pauta de que el Estado actúa sobre la base de que el valor de cambio de la vivienda predomina por sobre su valor de uso” (Migueltoarena, A. 2012: 67).

En relación a esa situación, el autor analiza las contra-racionalidades o irracionalidades que surgen como resultado de las consecuencias ambientales que la expansión urbana provoca en lugares no aptos para la construcción. Se hace referencia a actores sociales que conciben al desarrollo urbano de una forma distinta de la racionalidad dominante, como son: la Multisectorial y la Asamblea Ciudadana en Defensa de las Sierras de Tandil. Se analizan las acciones llevadas a cabo por estos actores sociales con el motivo de la defensa y protección de las sierras.

El capítulo 4 se denomina “La racionalidad del mercado: la transformación del espacio urbano de Tandil como estrategia de valorización de los capitales inmobiliarios”, y presenta dos apartados. El primero de ellos se denomina: “La renta inmobiliaria y la renta del suelo en la producción de la configuración territorial. Las contra-racionalidades como respuesta al accionar del Mercado”. Aquí se analizan las características propias del mercado inmobiliario en Tandil de acuerdo a la interpretación que tienen algunos empresarios inmobiliarios en la ciudad.

Del mismo modo se estudia el suelo urbano como mercancía y cómo es su proceso de valorización, ya que: “Este proceso de valorización de capitales inmobiliarios, sin embargo, se produce de forma más acelerada en algunos lugares del ejido urbano que en otros, más específicamente, los espacios de la ciudad con un grado mayor de modernización serán más eficaces para este fin que aquellos que estén poco modernizados. En Tandil las inversiones inmobiliarias colaboran para que la configuración territorial que presenta el centro y el Sur de la ciudad resulte más apta para la obtención de máximos beneficios para el capital” (Migueltorena, A. 2012: 78).

De esta manera, según el grado del proceso de modernización en los diferentes barrios de la ciudad, se pueden identificar espacios luminosos y espacios opacos que evidencian la diversidad socioespacial. Se explica que en el período actual, la transformación de usos del suelo se observa principalmente en el eje Sur, donde están destinados, mayormente, a fines turísticos y residenciales para población de altos ingresos.

En este apartado también se analiza el concepto de renta urbana y su influencia en el precio de los inmuebles. Asimismo se analiza la diferencia de lo que es la especulación del suelo y la especulación inmobiliaria, ambas relacionadas con los intereses de los propietarios del suelo y las empresas inmobiliarias.

A partir de varias interpretaciones teóricas, se analiza luego cómo es el proceso de especulación en la ciudad de Tandil. Así se plantea por ejemplo el tema de la demanda de viviendas en barrios cerrados, los cuales se ubican en la zona Sur de la ciudad y constituyen emprendimientos residenciales y recreativos. Mientras esa situación manifiesta el proceso de modernización selectiva del espacio, por otro lado, existen estrategias de supervivencia desarrolladas por actores sociales excluidos sin posibilidades de acceso a la vivienda. Se analizan las estrategias de ocupación ilegal de viviendas, que corresponden a otra de las contra-racionalidades que se diferencian de las acciones del Estado y del Mercado.

El segundo apartado del capítulo 4 se denomina: “El consumo del espacio como nuevas formas de valorización de los capitales inmobiliarios”. Se examina cómo las prácticas de consumo, vinculadas al turismo y al tiempo libre permiten la acumulación y reproducción del capital en los espacios urbanos mercantilizados. En este caso, se considera el hecho de que Tandil se ha convertido, en los últimos años, en uno de los principales destinos turísticos a nivel nacional. Se analiza la instalación de complejos de cabañas y hoteles en la zona Sur de la ciudad que, a su vez, coinciden con el área complementaria de la ciudad establecida por el Plan de Manejo Ambiental.

Sin embargo, se plantea que: “La modernización producida en el espacio por estas inversiones genera una progresiva privatización del paisaje serrano, en tanto que el incremento de precios registrados en los últimos años condiciona fuertemente el acceso a los distintos emprendimientos a una amplia proporción de la sociedad” (Migueltorena, A. 2012: 97).

Finalmente en el libro se presentan las consideraciones finales donde el autor explica que el proceso de modernización en Tandil está vinculado a las inversiones realizadas por empresarios y promotores inmobiliarios. Estos actores sociales poseen una racionalidad que concibe a la vivienda como un bien de cambio. De acuerdo a esto, “(...) las inmobiliarias encuentran como atractivos el Sur y centro del ejido urbano, mientras que el resto de los barrios, las periferias Oeste, Norte y Este, parecen quedar excluidos de los beneficios que brinda el proceso actual de acumulación de capitales” (Migueltorena, A. 2012: 99).

Con respecto al Estado, se plantea la existencia de normas de tipo pasivas o privatistas y también ordenanzas y planes de ordenamiento que, si bien regulan el uso del suelo, no se han aplicado con rigor. Entonces existe una modernización excluyente que genera otro tipo de organizaciones que representan las contra-racionalidades en la forma de pensar y de actuar en la ciudad.

Si bien se considera que el tema investigado es complejo según las diversas perspectivas que se pueden tener y de acuerdo a los actores sociales involucrados, se plantea que es fundamental, en la concepción de la vivienda, que prevalezca su valor de uso por sobre su valor de cambio.

*Fecha de recepción: 12 de septiembre de 2012*

*Fecha de aprobación: 25 de octubre de 2012*