



# 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

Autor:

**Venturini, Juan Pablo**

Tutor:

**Baer, Luis**

**2024**

Tesis presentada con el fin de cumplimentar con los requisitos finales para la obtención del título Doctor de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires en Geografía

Posgrado





**FILO:UBA**  
Facultad de Filosofía y Letras

Universidad de Buenos Aires  
Facultad de Filosofía y Letras  
Secretaría de Posgrado

TESIS DOCTORAL  
Área: Geografía

***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

Autor: Juan Pablo Venturini

Director: Dr. Luis Baer

Co-director: Mg. Luis Domínguez Roca

Consejero de estudios: Dr. Ricardo Apaolaza

Año 2024

## **Agradecimientos y dedicatoria**

---

A la Universidad de Buenos Aires; especialmente a los que me acompañan desde el Instituto y el Departamento de Geografía.

A todos los que hicieron posible que la defensa de esta tesis se sustanciara en tiempo récord, en un claro gesto de solidaridad de clase.

A los que todavía tenemos ganas de seguir dedicándonos a la investigación, en un mundo abrumado por la ignorancia y el odio.

A México, a la UNAM y a mis amigos mexicanos.

A las cosas que no dejé de hacer para escribir esto; perdón a las cosas que dejé.

A Los Andes, que salió campeón mientras terminaba de escribir esta tesis, en plena incertidumbre.

El tiempo que quizás me faltó para escribir, lo tendré para agradecer personalmente, con una sonrisa y un fuerte abrazo, a todos los que ya saben que fueron (y son) imprescindibles en este camino.

# Índice abreviado

---

<b>Presentación</b>	
<hr/>	
<b>PARTE I.</b>	<b>MATRIZ TEÓRICO-CONCEPTUAL Y METODOLÓGICA</b>
<hr/>	
<b>Capítulo 1.</b>	Las periferias urbanas en perspectiva histórico-geográfica: una revisión crítica y sistematización conceptual
<b>Capítulo 2.</b>	Hacia una (re)definición de los espacios periurbanos
<b>Capítulo 3.</b>	Estrategia metodológica
<hr/>	
<b>PARTE II.</b>	<b>EL ESPACIO PERIURBANO SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (RMBA)</b>
<hr/>	
<b>Capítulo 4.</b>	Tendencias generales en los espacios periurbanos de la RMBA durante las décadas de dos mil y dos mil diez
<b>Capítulo 5.</b>	Cambios de usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA en el período 2004-2020
<b>Capítulo 6.</b>	Rentas y precios del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA
<hr/>	
<b>PARTE III.</b>	<b>ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS GENERALES A TRAVÉS DE UN CASO DE ESTUDIO</b>
<hr/>	
<b>Capítulo 7.</b>	Procesos territoriales, actores sociales, usos y rentas del suelo en la franja periurbana sur del municipio de Esteban Echeverría
<hr/>	
<b>Capítulo 8.</b>	Consideraciones finales sobre la dinámica territorial del espacio periurbano sur de la RMBA
<hr/>	
<b>Bibliografía y fuentes</b>	
<hr/>	
<b>Anexos</b>	
<hr/>	

# Índice general

---

Presentación.....	8
-------------------	---

---

## PARTE I. MATRIZ TEÓRICO-CONCEPTUAL Y METODOLÓGICA

---

### Capítulo 1. Las periferias urbanas en perspectiva histórico-geográfica: una revisión crítica y sistematización conceptual

1.1. El fenómeno de la urbanización dispersa.....	13
1.1.1. <i>Algunos comentarios generales sobre la expansión de la ciudad capitalista</i>	
1.1.2. <i>Características y determinaciones histórico-geográficas de la urbanización dispersa</i>	
1.2. Revisión y sistematización de conceptos referidos a las periferias urbanas.....	24
1.2.1. <i>Los conceptos en su contexto histórico-geográfico</i>	
1.2.2. <i>Los conceptos según su foco temático y el par formas/procesos espaciales</i>	
1.3. Las periferias de las metrópolis latinoamericanas.....	42
1.3.1. <i>Particularidades de la urbanización latinoamericana del siglo XX</i>	
1.3.2. <i>Consecuencias del patrón de acumulación neoliberal: periferias dispersas, segregadas y fragmentadas</i>	

### Capítulo 2. Hacia una (re)definición de los espacios periurbanos

2.1. Algunas definiciones de partida.....	62
2.2. El espacio periurbano como transición entre lo urbano y lo rural.....	68
2.2.1. <i>Los gradientes de rentas del suelo</i>	
2.3. Una (re)definición: la interacción espacio-temporal entre tres procesos...79	
2.3.1. <i>La expansión urbana y la transmutación rentística</i>	
2.3.2. <i>El emplazamiento y desarrollo de actividades primarias intensivas</i>	
2.3.3. <i>El depósito de residuos de la actividad urbana</i>	
2.4. Las cuestiones ambientales en los espacios periurbanos: funciones, pasivos, externalidades y conflictos.....	91

### Capítulo 3. Estrategia metodológica

3.1. Aspectos generales.....	98
3.1.1. <i>Una matriz teórico-metodológica para un abordaje cuanti-cualitativo a dos escalas</i>	
3.1.2. <i>Recorte temporal de la investigación</i>	

<b>3.2. Antecedentes metodológicos.....</b>	<b>101</b>
3.2.1. <i>Estudios recientes sobre la expansión del Aglomerado Gran Buenos Aires</i>	
3.2.2. <i>Definiciones y delimitaciones de espacios periurbanos en la RMBA</i>	
3.2.3. <i>Relevamientos de usos del suelo en periferias de la RMBA</i>	
<b>3.3. Abordaje a escala metropolitana: el espacio periurbano sur de la RMBA.....</b>	<b>113</b>
3.3.1. <i>Delimitación del área de estudio: ¿dónde está el espacio periurbano de la RMBA?</i>	
3.3.2. <i>Relevamiento de usos del suelo reales</i>	
3.3.3. <i>Relevamiento de precios del suelo</i>	
<b>3.4. Abordaje de un caso de estudio: la franja periurbana sur del municipio de Esteban Echeverría.....</b>	<b>131</b>
3.4.1. <i>Justificación</i>	
3.4.2. <i>Recorridas de campo</i>	
3.4.3. <i>Entrevistas semi-estructuradas a informantes calificados</i>	

---

## **PARTE II. EL ESPACIO PERIURBANO SUR DE LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES**

---

### **Capítulo 4. Tendencias generales en los espacios periurbanos de la RMBA durante las décadas de dos mil y dos mil diez**

<b>4.1. La expansión urbana en la RMBA.....</b>	<b>135</b>
4.1.1. <i>Evolución histórica</i>	
4.1.2. <i>Cambios y continuidades en el Siglo XXI: periferias dispersas, segregadas, fragmentadas y en tensión</i>	
<b>4.2. La evolución de las áreas hortícolas periurbanas de la RMBA.....</b>	<b>150</b>
<b>4.3. El proyecto de la nueva Autopista Presidente Perón.....</b>	<b>153</b>
4.3.1. <i>Notas para el abordaje de la relación entre autopistas y urbanización</i>	
4.3.2. <i>Antecedentes del proyecto, principales características y propuestas de intervención</i>	
4.3.3. <i>Procesos territoriales asociados a la nueva autopista</i>	

### **Capítulo 5. Cambios de usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA en el período 2004-2020**

<b>5.1. Descripción general del área de estudio y sus cambios.....</b>	<b>162</b>
<b>5.2. La expansión residencial.....</b>	<b>168</b>
5.2.1. <i>El “Corredor verde Canning - San Vicente”</i>	
<b>5.3. La actividad industrial y logística.....</b>	<b>186</b>
<b>5.4. Las actividades primarias intensivas.....</b>	<b>188</b>

5.5. Principales reemplazos de usos. ¿Sobre qué suelos se expande la ciudad?.....	193
<b>Capítulo 6. Rentas y precios del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA</b>	
6.1. Algunos comentarios sobre la renta, el precio y el uso del suelo.....	202
6.2. Rentas rurales y rentas urbanas.....	209
6.3. Estudios recientes sobre las rentas del suelo en los espacios periurbanos.....	212
6.4. Presentación y análisis de los datos sobre precios del suelo.....	219
6.4.1. <i>Una mirada al contexto de la RMBA</i>	
6.4.2. <i>Los precios del suelo en la zona sur de la RMBA</i>	
6.5. Hacia una tipología de rentas periurbanas para la RMBA.....	236
6.6. Las rentas absolutas periurbanas.....	242
6.6.1. <i>Sobre la naturaleza de la renta absoluta urbana</i>	
6.6.2. <i>La renta absoluta urbana en “estado puro”</i>	
6.6.3. <i>La renta absoluta extractiva</i>	
6.7. Las rentas diferenciales periurbanas.....	248
6.7.1. <i>Las rentas diferenciales por costos de urbanización</i>	
6.7.2. <i>Renta diferencial de comercio, servicios y equipamientos</i>	
6.7.3. <i>La renta diferencial hortícola</i>	
6.7.4. <i>La renta diferencial extractiva</i>	
6.8. Las rentas de monopolio periurbanas.....	252
6.8.1. <i>La renta de monopolio de depósito de residuos</i>	
6.8.2. <i>La renta de monopolio de segregación y de amenidades ambientales</i>	
6.8.3. <i>Las rentas de monopolio en la vivienda popular periférica</i>	
6.8.4. <i>Las rentas diferenciales y de monopolio industriales y logísticas</i>	

---

**PARTE III. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS GENERALES A TRAVÉS DE UN CASO DE ESTUDIO**

---

<b>Capítulo 7. Procesos territoriales, actores sociales, usos y rentas del suelo en la franja periurbana sur del municipio de Esteban Echeverría</b>	
7.1. Caracterización general del municipio y de su espacio periurbano.....	261
7.2. Expansión residencial dispersa, fragmentada y segregada.....	276
7.2.1. <i>La expansión de las urbanizaciones cerradas</i>	
7.2.2. <i>La expansión urbana popular</i>	
7.3. Consolidación y expansión de áreas industriales, logísticas y comerciales.....	293
7.4. La situación de las actividades primario-intensivas.....	295

7.4.1. <i>La horticultura: más allá de los colonos japoneses</i>	
7.4.2. <i>Aquellos lugares donde nace, muere y ¿renace? la ciudad: los hornos de ladrillo artesanal</i>	
7.5. <b>Lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace: actores sociales y rentas periurbanas en la urbanización de los suelos decapitados por la actividad ladrillera.....</b>	<b>318</b>

---

**Capítulo 8. Consideraciones finales sobre la dinámica territorial del espacio periurbano sur de la RMBA**

---

8.1. <b>La fragmentación territorial del uso del suelo.....</b>	<b>341</b>
8.2. <b>Rentas del suelo y precios.....</b>	<b>343</b>
8.3. <b>Rentas del suelo y actores sociales.....</b>	<b>345</b>
8.4. <b>Recomendaciones de intervención en Esteban Echeverría.....</b>	<b>349</b>
<b>Bibliografía y fuentes.....</b>	<b>353</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>376</b>

---

## Presentación

---

Un horticultor japonés evalúa cómo enviar directamente sus productos a sus clientes, sin pasar por los mercados concentradores; un viejo ladrillero portugués acumula tierra y escombros para rellenar las zonas desniveladas de su predio, que espera vender a algún desarrollador urbano; cerca de allí, un núcleo tradicional de barrios cerrados no deja de crecer (uno de esos barrios se llama *Brickland*); a lo lejos, una nueva autopista amplía las fronteras del negocio inmobiliario hacia zonas ganaderas, de lagunas y bañados, y tracciona la expansión de *country clubs*, cada vez más grandes y suntuosos, a lo largo de una ruta provincial transformada en autovía; detrás de los barrios cerrados, un estudio jurídico promete resolver los problemas de papeles de unas cuantas fracciones rurales y gestionar el desarrollo de un loteo que resulte rentable para quienes reclaman su propiedad; mientras tanto, un funcionario municipal explica por qué hay un barrio de vivienda social en construcción hace más de diez años, rescata algunas iniciativas de política pública y se pregunta qué más podría hacerse frente a todo esto; a unos seis kilómetros de allí, unas dos mil familias pobres ocupan noventa y ocho hectáreas vacantes y son desalojadas mediante una brutal represión, ante el reclamo de un desarrollador que planea construir un complejo de barrios cerrados.

Todo eso sucede en el espacio periurbano de la zona sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). La *ciudad* se expande en forma *dispersa y socialmente segregada*, a través de *fragmentos* heterogéneos desarticulados entre sí, con ganancias pero también con altos costos, en un proceso colmado de obstáculos, sobre una matriz de *actividades primarias en agonía*, mientras el espacio periurbano sigue funcionando como *vertedero* de los residuos que generan las actividades urbanas: *lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace*. Esta es una adaptación de la frase con que Antonio Gramsci se refirió en sus *Cuadernos de la Cárcel* a períodos de profunda crisis política.<sup>1</sup> Quizás la idea de crisis sea demasiado grandilocuente como para referir a los espacios periurbanos, pero la frase ilustra bastante bien las contradicciones, tensiones y conflictos que cruzan a la transición entre lo rural y lo urbano que define a esos espacios, particularmente en el caso de la RMBA. Cabe aclarar que la frase no pretende

---

<sup>1</sup> “La crisis consiste justamente en que lo viejo muere y lo nuevo no puede nacer, y en este terreno se verifican los fenómenos morbosos más diversos” (Gramsci, 1996, traducción propia).

vincular en un sentido valorativo a lo rural con lo viejo que debe morir, y a lo urbano con lo nuevo que debe nacer, sino simplemente ilustrar esa problemática transición.

Esta tesis doctoral se inscribe en el campo de estudios sobre las transformaciones recientes en las áreas metropolitanas, más específicamente de sus espacios periurbanos, “de borde” o de transición rural-urbana, así como en los debates sobre las modalidades predominantes de expansión urbana en las últimas décadas y sus consecuencias territoriales, sociales, ambientales y económicas, con énfasis en estas últimas.

El objetivo general que guió la investigación<sup>2</sup> fue analizar los procesos, actores y lógicas involucrados en la dinámica de los usos del suelo (cambios y permanencias) y en la formación y captación de rentas, en el espacio periurbano sur de la RMBA durante las décadas de dos mil y dos mil diez. Se partió de una serie de preguntas que orientaron la formulación de los objetivos específicos: ¿de qué manera los procesos de valorización del suelo se manifiestan en la dinámica de la estructura de usos del suelo del espacio periurbano de Buenos Aires? ¿Qué actores, y con qué lógicas, participan de la valorización y apropiación de la renta del suelo y cómo se relacionan en el territorio y/o compiten por él? ¿Bajo qué modalidades socio-habitacionales se ha venido expandiendo la aglomeración, con qué morfología y sobre qué usos del suelo previos? ¿Cuáles son los principales factores de valorización y/o desvalorización del suelo en el espacio periurbano?

La estrategia metodológica combinó un abordaje cuantitativo con uno cualitativo, en dos escalas de análisis. Por un lado, como parte de una contextualización a escala submetropolitana, se relevó la variación en el tiempo de los usos del suelo en las áreas periurbanas de cinco municipios del sur de la RMBA: Esteban Echeverría, Ezeiza, Almirante Brown, Presidente Perón y el sector norte de San Vicente. A ello se adicionó un relevamiento de precios del suelo en esos municipios. Ambos relevamientos se acompañaron con un análisis cualitativo de los procesos de valorización y desarrollo territorial asociados. Por otro lado, se focalizó en el caso de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría para estudiar con más detalle los procesos territoriales allí presentes,

---

<sup>2</sup> Esta tesis es producto de una investigación desarrollada con una beca doctoral UBACyT, en el marco de los Proyectos UBACyT “Reestructuración capitalista y metamorfosis metropolitana. La formación de una mega-región urbana rioplatense y sus implicancias territoriales, ambientales y de gobernanza, a partir de los años noventa” (Programación científica 2018) y “Metamorfosis metropolitana y pospandemia. Buenos Aires entre dispersión y nuevas formas fragmentación y concentración” (Programación científica 2023), ambos dirigidos por el Dr. Pablo Ciccolella, dentro del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM), con sede en el Instituto de Geografía “Romualdo Ardissonne” (IG, UBA).

y para realizar la indagación cualitativa de las lógicas y estrategias en torno al uso y la renta del suelo de actores sociales concretos.

La tesis se estructura en tres grandes partes, de acuerdo a una sucesión de abordajes y de contenidos desde los de carácter más general hacia los más específicos o particulares. La *PARTE I*, destinada a la matriz teórico-metodológica, agrupa la revisión, sistematización y selección de las herramientas que sustentan el desarrollo de la tesis, con las que se realizó el abordaje integral, de ida y vuelta, entre la teoría y la empiria. El *Capítulo 1* ofrece una amplia revisión y sistematización de diversos conceptos referidos a las periferias urbanas, elaborados a lo largo de todo el siglo XX. El énfasis está puesto en las determinaciones histórico-geográficas del denominado proceso de urbanización dispersa, y en sus diferentes fuerzas motrices y manifestaciones entre los países centrales y América Latina. El *Capítulo 2* está destinado a la definición de los espacios periurbanos como herramienta teórico-conceptual, con énfasis en su carácter transicional entre lo urbano y lo rural. Se define a estos espacios a partir de la articulación espacio-temporal entre tres procesos: A) la expansión urbana y la transmutación rentística; B) el desarrollo de actividades primarias intensivas; y C) el depósito de residuos de la actividad urbana. En el *Capítulo 3* se describe el abordaje metodológico general, de tipo cuanti-cualitativo, se presentan algunos antecedentes metodológicos y se desarrollan y justifican los criterios adoptados para el recorte territorial y temporal, así como las técnicas y fuentes utilizadas para la producción de información empírica.

Las *PARTES II* y *III* reúnen los resultados de la tesis a distintas escalas territoriales, tanto en términos de información empírica producida como de aportes teóricos. La *PARTE II*, destinada al *espacio periurbano sur* de la RMBA, se abre con el *Capítulo 4*, que brinda una contextualización de las tendencias territoriales generales a escala de toda la región durante el período bajo estudio. En el último apartado del capítulo se presentan los procesos territoriales asociados al proyecto de la nueva Autopista Presidente Perón, que atraviesa el espacio periurbano de la RMBA desde la zona oeste hasta la zona sur. En el *Capítulo 5*, se presenta la descripción y análisis de los datos surgidos del relevamiento de usos del suelo en el espacio periurbano sur para el período 2004-2020, identificando los principales procesos y tendencias de cada tipo de actividad o uso del suelo, con énfasis en las modalidades que adquirió la expansión urbana residencial. En el *Capítulo 6*, en primer lugar, se presentan algunas reflexiones teóricas

generales sobre la relación entre la renta, el precio y el uso del suelo, y sobre las diferencias entre las rentas urbanas y las rurales. Luego, a modo de un estado de la cuestión de carácter más específico, se realiza un balance de los principales trabajos identificados, en distintas partes del mundo, sobre rentas del suelo en espacios periurbanos. A continuación, se presentan y analizan los resultados del relevamiento de precios del suelo. Finalmente, en lo que constituye uno de los principales desafíos —y posibles aportes— de la tesis, se desarrolla una propuesta de tipología de rentas periurbanas aplicable a la RMBA, que integra los distintos usos del suelo presentes en estos espacios, así como diversas variables o factores de valorización y desvalorización del suelo periurbano.

La *PARTE III* se focaliza en un caso de estudio para un análisis y discusión más profundos de las cuestiones identificadas en los capítulos anteriores. De esta manera, en el *Capítulo 7*, se presentan en detalle los procesos territoriales de la franja periurbana del sur del municipio de Esteban Echeverría, y se incorpora el análisis cualitativo de las lógicas y estrategias de los variados actores sociales involucrados, en torno al uso y la renta del suelo.

Como cierre, en el *Capítulo 8* se exponen las principales conclusiones y consideraciones finales de la tesis en torno a cuatro cuestiones: en primer lugar, la tendencia a la fragmentación del uso del suelo, principalmente como consecuencia del predominio de un patrón de urbanización disperso, segregado y excluyente, escasamente regulado y con profundas consecuencias negativas en términos urbanísticos, económicos, sociales y ambientales; en segundo lugar, las relaciones y mediaciones observadas entre los tipos de rentas (categoría teórica abstracta) y los niveles de precios del suelo (indicador empírico *proxy* de la renta); en tercer lugar, desde una perspectiva de la economía política, se analizan las particularidades de la generación y apropiación de renta del suelo por parte de los actores sociales concretos, que desarrollan estrategias específicas que complejizan lo esperable de acuerdo a los modelos teóricos abstractos sobre usos y rentas del suelo; por último, se repasan los principales problemas urbano-ambientales y se realizan algunas recomendaciones de intervención para el caso de Esteban Echeverría. Estas consideraciones finales dan el pie para futuras líneas de investigación, que puedan ahondar en las cuestiones mencionadas y/o estudiarlas en otras áreas periurbanas de la RMBA o de otras ciudades.

**PARTE I.**  
**MATRIZ TEÓRICO-CONCEPTUAL Y METODOLÓGICA**

# Capítulo 1. Las periferias urbanas en perspectiva histórico-geográfica: una revisión crítica y sistematización conceptual

## 1.1. El fenómeno de la urbanización dispersa

### 1.1.1. Algunos comentarios generales sobre la expansión de la ciudad capitalista

Antes de ahondar en la diversidad conceptual de las últimas décadas sobre las periferias de las ciudades, y en los rasgos específicos y novedosos que vendría adquiriendo la expansión urbana, conviene situar a este fenómeno en el marco general de la urbanización capitalista y de su desarrollo histórico. Estudiosos del proceso de urbanización como Castells (1999) [1972], Estébanez (1995), Hall (1996), Nel.lo y Muñoz (2004) o Harvey (1977, 2013), recuerdan que la tendencia al crecimiento, expansión o *difusión*, con el consecuente desdibujamiento de los límites con respecto al entorno rural, es un rasgo inherente de la ciudad industrial, es decir, del primer tipo histórico de ciudad moldeado enteramente bajo el dominio del modo de producción capitalista. Entonces, a este nivel de análisis, los límites rígidos y bien definidos entre la ciudad y el campo (que no eran sólo físicos sino también jurídicos) remitirían a las murallas de la vieja ciudad medieval. Al mismo tiempo, esta perspectiva permite situar a la expansión urbana en el marco del carácter expansivo general del capitalismo, con sus aristas económicas, sociales, culturales y territoriales.

En términos históricos concretos, esa ciudad industrial que se fue forjando en Europa y Estados Unidos durante el siglo XIX, comenzó a *desbordarse* entre finales de ese siglo y las primeras décadas del XX bajo el impulso de la segunda revolución industrial, caracterizada por el consumo de petróleo como principal fuente de energía, la masificación del uso de la electricidad, nuevas tecnologías de comunicación como el telégrafo y el teléfono, y el progresivo paso a la etapa de la gran industria, con el sector automotriz como principal exponente; a todo esto se sumaba el incipiente desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte, como las redes metropolitanas ferroviarias y de carreteras y autopistas. Es el contexto histórico de surgimiento de la *suburbanización* y la *metropolización*. La ciudad industrial (ahora bajo el capitalismo monopolista o *fordista*), se expandía en forma acelerada, como *mancha de aceite*, difuminando los viejos límites ciudad-campo y dando lugar progresivamente a las metrópolis modernas:

grandes aglomeraciones urbanas que traspasan límites administrativos y funcionan como un conjunto integrado, conformado por una ciudad central y sus suburbios (Blumenfeld, 1969; Dematteis, 1998; Hall, 1996). Harvey (2013) interpreta que la ciudad industrial del siglo XIX, con su concentración de edificaciones, fábricas, infraestructuras y crecientes problemas urbanos (congestionamiento, contaminación, inseguridad, hacinamiento de la población en condiciones de insalubridad y pobreza) ya se había convertido en un obstáculo para la inversión y la acumulación de capital mediante su reproducción ampliada.

Autores como Capel (1975, 1994) o Valenzuela Rubio (1986) remarcan que ya la incipiente metropolización de las primeras décadas del siglo XX llevó al surgimiento de nuevos términos para designar a las áreas periféricas: el francés *banlieue*, o *suburbs*, en el ámbito anglosajón. El término *suburbanización* puede pensarse como un gran concepto “paraguas” para referirse, en forma genérica, al crecimiento de una ciudad central hacia su periferia, con la consecuente formación de *suburbios*. En relación con su etimología —*sub-urbe*—, remite a un espacio subordinado o sometido a lo urbano, o bien de carácter inferior, que no alcanza sus atributos (Capel, 1994). Si se considera la perspectiva de autores como Torres (1977), la suburbanización puede entenderse como un proceso (o período) en el cual el crecimiento de una ciudad se da principalmente en sus periferias o coronas externas, y el ritmo de expansión de su superficie supera al de su crecimiento demográfico, lo cual arroja un descenso de la densidad media.

Aquí conviene retomar a Harvey (1977, 1996, 2013) para recordar que, más allá de —o junto con— la observación de las características morfológicas o demográficas, hay que interpretar la urbanización como *proceso* social, económico y espacial en sentido amplio. En este sentido, Harvey entiende a la urbanización —o la producción de formas espaciales que podríamos considerar como *ciudades*— como principal expresión de la generación y concentración territorial del excedente económico a lo largo de la historia. El excedente es la parte del producto social que sobrepasa las necesidades de supervivencia y reproducción de la sociedad, definidas en términos biológicos, sociales y culturales en cada momento histórico. Es un plusproducto, que deriva de un plustrabajo. Según el autor, las ciudades han sido históricamente “formas construidas a partir de la movilización, extracción y concentración geográfica de cantidades importantes de plusproducto socialmente determinado” (Harvey, 1977: 249).

En el sistema capitalista, el trabajo es trabajo asalariado y el plusproducto se manifiesta como plusvalor. Como marca Filadoro (2005), en una sociedad capitalista determinada, el excedente económico aparece como el producto que excede el valor necesario para cubrir la reproducción de los trabajadores y la depreciación de los bienes de capital; y se reparte entre: a) beneficios de las distintas fracciones del capital, nacional y extranjero; b) salarios directos e indirectos (vía inversión en servicios públicos) que superan el valor de reproducción de la fuerza de trabajo, y allí se expresa lo esencial de la *puja distributiva*; c) intereses del capital bancario y financiero; y d) impuestos indirectos cobrados por el Estado, de los que se descuentan e) los subsidios otorgados. Como resalta Melchior (1975), el estudio de la cuestión del excedente económico de la sociedad debe abarcar el ciclo de: a) generación, por parte de los diversos sectores productivos; b) distribución o apropiación, por parte de las distintas clases sociales; y c) su uso o asignación, que puede ser el consumo (nuevamente, con distintas implicancias económicas según la clase social que lo realice), el ahorro o la reinversión, dando lugar a un proceso de acumulación de capital que generará un excedente mayor.

El espacio construido (edificaciones para distintos usos o funciones, infraestructuras de transporte y energía, etc.) es una esfera muy importante de generación y reabsorción del excedente económico. Retomando a Melchior (1975), si bien las áreas metropolitanas pueden no ser los principales espacios de generación del excedente de una sociedad, sí suelen aparecer como los principales centros de acumulación, ya que concentran a los agentes apropiadores del excedente y que toman las decisiones sobre su asignación, a la inversión o al consumo. En una sociedad capitalista estos agentes son fundamentalmente privados. No obstante, el Estado, según el proyecto económico-político y las características estructurales de la sociedad, puede tener una intervención significativa en la generación, apropiación y asignación del excedente económico. Siguiendo a Adaszko (2013), la ciudad capitalista —consolidada o en formación o expansión— aparece como un complejo dispositivo de producción, circulación y apropiación del excedente económico, y como un medio de la disputa por la plusvalía entre distintos actores sociales. De los planteos anteriores se desprende que las características del proceso de urbanización —la producción de las ciudades y de los sistemas urbanos—, están estrechamente vinculadas a cómo se produce, se reparte y se consume el excedente económico de la sociedad, lo cual está determinado por el modo

de producción y, más específicamente dentro del capitalismo, por los regímenes de acumulación y regulación (Aglietta, 1979).

Entonces, la producción del espacio urbano capitalista en general, y sus diversas manifestaciones concretas, deben ser analizadas en el marco de los procesos histórico-estructurales de la acumulación del capital, con especial atención al rol que juega su movilidad territorial. Siguiendo a Smith (1979, 2012 [1996]), la *suburbanización* o expansión urbana es un movimiento del capital *hacia afuera* del medio urbano construido, mientras que un proceso como la *gentrificación*<sup>3</sup> representa un movimiento *hacia adentro* del mismo.<sup>4</sup> Con base en los aportes de Harvey en torno a la perspectiva teórico-metodológica del materialismo histórico-geográfico, Guevara (2015) propone entender la suburbanización y la gentrificación como teorías de alcance intermedio que refieren a “arreglos espacio-temporales” elaborados por el capital para superar — siempre de manera transitoria— su contradicción inherente entre el espacio construido y las siempre renovadas necesidades espaciales del proceso de acumulación. De esta manera, se echa luz sobre la conexión entre lo universal-teórico-abstracto (la acumulación del capital) y lo particular-empírico-concreto (los procesos socioterritoriales que acontecen en una determinada área de una ciudad).

Este tipo de abordajes ponen el foco en el proceso de producción del espacio urbano, por sobre las pautas culturales de su consumo. Si bien estas ejercen su influencia, e incluso pueden llegar a ser importantes para entender el auge de ciertas áreas de la ciudad o de ciertas tipologías habitacionales, no se comportan de forma autónoma sino que son producidas, construidas, y no dejan de estar determinadas en última instancia por la dinámica global de generación y apropiación del excedente económico, es decir, por la acumulación de capital. Además, son justamente los sectores sociales de mayores ingresos, es decir, los que se apropian de la mayor parte del excedente económico, los que pueden imponer pautas culturales de consumo del espacio urbano que se vuelven dominantes.

---

3 Se entiende a la gentrificación como un proceso de reinversión de capital en áreas pericentrales deterioradas, ocupadas tradicionalmente por población obrera o de bajos ingresos, con miras a su reconversión física y funcional para su consumo por parte de sectores de población de mayor poder adquisitivo (Smith, 1979).

4 En el mundo anglosajón, la suburbanización y la gentrificación presentan cierta articulación histórica como ciclos de inversión de capital (podría decirse que la segunda sucedió a la primera), aunque no hay una total alternancia entre ellas sino que pueden coincidir en un mismo período (Smith, 2012).

Volviendo al eje de este apartado, la suburbanización o expansión urbana, es decir, la expansión del espacio construido, se considera un arreglo espacio-temporal del capital en función de sus necesidades de acumulación. En ese sentido, Harvey (2013) destaca cómo en el capitalismo la suburbanización ha sido históricamente un medio predilecto para la absorción de los excedentes de capital y fuerza de trabajo de la economía, es decir, un medio para la absorción y generación de nuevo plusvalor. Esa inversión de capital se ha dado tanto en la producción de nuevas viviendas como de infraestructuras urbanas, que, a su vez, fomentan nuevos estilos de vida y el consumo de toda una serie de mercancías asociadas. Harvey identifica tres grandes ejemplos históricos que dan cuenta de esto: la reconstrucción y ampliación —*modernización*— de París por Haussmann durante el Segundo Imperio francés (décadas de 1850 a 1870); la suburbanización norteamericana de la segunda posguerra (décadas de 1950 a 1970); y la acelerada y gigantesca urbanización China desde comienzos de década de dos mil hasta la actualidad, que incluye la expansión de las ciudades históricas y la creación de nuevas. Estas grandes oleadas de inversión en urbanización están estrechamente vinculadas a crisis capitalistas de sobreacumulación, de las cuales operaron como una de las vías de salida, a la vez que con la posterior emergencia de períodos de nuevas crisis y conflictos urbanos (Harvey, 2013).

¿Por qué y cómo importa este primer apartado para esta tesis? En primer lugar, porque al vincular la expansión urbana con la acumulación de capital queda sentado un marco adecuado para el análisis de las transformaciones de las periferias de las ciudades con una perspectiva materialista histórico-geográfica, que tenga en cuenta la relación entre lo universal y lo particular, sin caer en pseudo explicaciones causales o mecanicistas sino teniendo en cuenta las relaciones dialécticas entre las formas espaciales y los procesos sociales (Guevara, 2015; Harvey, 1977, 1996). En segundo lugar, asociar la expansión urbana con el excedente económico de la sociedad lleva a la cuestión de la renta del suelo, una de las principales formas que adquiere la apropiación privada de plusvalor socialmente generado en el ámbito de la producción y uso del espacio urbano ¿Cómo se vinculan las transformaciones recientes en las periferias urbanas con la valorización del suelo y la apropiación de la renta? ¿Qué implicancias específicas tiene esto en espacios de transición rural-urbana? ¿Cómo responden los distintos actores sociales concretos, vinculados a los diversos usos del suelo urbanos y rurales de los espacios periurbanos, a esas dinámicas de generación y apropiación de renta? Este tipo

de preguntas nos acercan a lo que Harvey (1996) llamaría una “economía política de la urbanización”, o más precisamente, de la expansión urbana, teniendo en cuenta el tema y los objetivos de este trabajo. En tercer lugar, derivado de los dos puntos anteriores, lo dicho en este apartado acerca de la suburbanización o expansión urbana puede ser aplicado al contexto histórico-geográfico y a la escala territorial que interesa a esta tesis: las periferias de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), particularmente en su zona sur, durante las décadas de dos mil y dos mil diez. Según autores como Guevara (2014) y Baer (2011), el desarrollo inmobiliario fue un ámbito privilegiado de absorción del excedente económico generado en el país durante la recuperación económica post crisis de 2001, con particulares impactos en la expansión periférica de la RMBA, como se desarrolla en el Capítulo 4. En cuanto la relación entre urbanización y acumulación de capital, cabe recuperar las palabras de Yujnovsky (1977: 85), para quien la importancia de la renta del suelo urbano “es aún mayor en el caso de los países capitalistas dependientes, de menor grado relativo de desarrollo de las fuerzas productivas, cuyas condiciones determinan el surgimiento de la renta urbana como una importante fuente de beneficios extraordinarios”.

Para cerrar este apartado, cabe recordar los principales tipos de lógicas involucradas en la producción, apropiación, uso y gestión de la ciudad, aplicables a contextos de expansión urbana: a) la lógica del mercado, que sería la dominante en el marco de la producción capitalista del espacio y que refiere tanto a la obtención de ganancias por parte de los actores privados como a la satisfacción de necesidades a través de los mecanismos del mercado; b) la lógica política del Estado, que estaría orientada a garantizar el bienestar común a través de la redistribución de recursos, la mediación de los conflictos entre las clases sociales y la gestión del territorio; y c) la lógica de la necesidad, asociada al acceso al suelo y a los servicios por fuera de las dos lógicas anteriores, fundamentalmente a través de la organización y acción colectiva (Abramo, 2012; Frediani, 2010; Pérez, 1995). Adaszko (2013) agrega que estas lógicas no son excluyentes sino que se combinan y, a su vez, pueden diferenciarse según se activen en función de un interés general (lógicas públicas) o particular (lógica privada). Cabe preguntarse si este esquema de lógicas es suficiente para analizar las estrategias de los diversos actores sociales involucrados en el uso del suelo y en la generación y captación de renta en los espacios periurbanos de la RMBA. A lo largo de los distintos capítulos

de esta tesis aparecen elementos que permiten ensayar respuestas parciales a esta pregunta.

### ***1.1.2. Características y determinaciones histórico-geográficas de la urbanización dispersa***

En las últimas décadas diversos autores han venido hablando de nuevas periferias urbanas, extendidas en el territorio, dispersas, fragmentadas y multifuncionales, muy diferentes al suburbio tradicional. Además, los límites de la ciudad han tendido a desdibujarse cada vez más, ya que la urbanización avanza con muy bajas densidades, mezclándose morfológica y funcionalmente con el entorno rural (Capel, 1994; Hidalgo y Borsdorf, 2009; Monclús, 1998, 1999; Pradilla Cobos, 2015; entre otros). Los campos de externalidades metropolitanas se han ampliado y se han configurado independientemente de la contigüidad física, en forma reticular, vinculando nodos dispersos (Dematteis, 1998). En ese sentido, se habla de una metropolización expandida asociada a una generalización del fenómeno urbano sobre el territorio (De Mattos, 2010).

En este contexto se ha desarrollado una amplia diversidad conceptual bajo la que subyace la idea de que el rasgo predominante del proceso de urbanización viene siendo la difusión o la dispersión espacial, lo que pone en tela de juicio la tradicional asociación del fenómeno urbano con la concentración, la densidad y la contigüidad. De allí que se hable de un proceso (e incluso de un *modelo*) de “ciudad o urbanización difusa” (Nel.lo y Muñoz, 2004) o “ciudad dispersa” (Monclús, 1999). Otro término frecuentemente utilizado en forma general es el de *urban sprawl* (traducido como dispersión urbana o simplemente como expansión urbana), surgido al calor de la suburbanización de la segunda posguerra en Estados Unidos, que aparece como el principal hito histórico-geográfico de referencia (Hall, 1996; Szajnberg, 2005). Si bien la problemática actual de la expansión urbana replica rasgos de dicho proceso, presenta características distintivas.<sup>5</sup> Resumiendo, los principales rasgos de la urbanización dispersa o difusa serían los siguientes: una gran extensión territorial de las áreas de expansión, con un alto consumo de suelo; la baja densidad edilicia y poblacional; la

---

<sup>5</sup> Por ejemplo, resulta interesante que, como marcan Angel, Parent, Civco y Blei (2010), Los Ángeles suele ser el ejemplo paradigmático del *sprawl* norteamericano, con sus suburbios interminables en torno a su red de autopistas, construidos desde los años cuarenta y cincuenta (Hall, 1996). Sin embargo, Los Ángeles es hoy en día una de las ciudades más compactas y densas de Norteamérica.

fragmentación y discontinuidad en la ocupación del suelo; el desarrollo de fragmentos urbanos monofuncionales, con baja mezcla de usos del suelo a su interior; accesibilidad dependiente casi exclusivamente del automóvil privado; la implantación de desarrollos comerciales lineales; la falta de espacios públicos; y la tendencia en las periferias metropolitanas a una estructura urbana policéntrica (Angel, Parent, Civco y Blei, 2010; Hall, 1996; Lara Pulido, Estrada Díaz, Zentella Gómez y Guevara Sanginés, 2017; Monclús, 1999). *Urbanización dispersa* parece el término más adecuado para referir a esta modalidad de urbanización —o de expansión urbana, más específicamente— porque, por un lado, hace foco en la urbanización como proceso —y no en la dispersión o difusión— y, por otro, el término dispersión refiere a la distribución espacial de formas y funciones urbanas de manera más precisa que la idea de difusión, que puede estar más vinculado a una definición cultural de la urbanización. Si consideramos a la aglomeración, la concentración, la densidad (de edificaciones y de población), asociadas a una forma material, como rasgos definitorios de lo urbano (Topalov, 1979; Capel, 1975), con la urbanización dispersa se estaría en presencia de un oxímoron, por lo que conviene ir a fondo en el análisis de las implicancias de este concepto, como se hará a lo largo de todo este primer capítulo.

En la bibliografía se encuentra muy generalizada la idea de una *convergencia* entre las distintas regiones del mundo hacia la urbanización dispersa, aunque con matices. Esta modalidad se habría generalizado a nivel europeo durante las décadas de 1960 y 1970 (Dematteis, 1998; Monclús, 1998, 1999; Nel.lo, 1998), mientras que se habría difundido en América Latina recién a partir de los años noventa (en algunos países quizás desde décadas anteriores) (Pradilla Cobos, 2015; Szajnborg, 2005). Ya en el siglo XXI, incluso la urbanización china presenta rasgos dominantes de dispersión y fragmentación (Zhu, 2017; Zhu y Hu, 2009). Se hace referencia al “modelo anglosajón” o “modelo norteamericano”, sin establecer necesariamente una diferencia entre ellos; algunos autores han planteado la convergencia entre el modelo urbano anglosajón y el de la Europa latina mediterránea, identificado con la “ciudad compacta” (Dematteis, 1998, Monclús, 1998, 1999; Entrena Durán, 2005); otros han analizado la convergencia entre las ciudades europeas y las estadounidenses (Borsdorf, 2004); otros contemplan las manifestaciones del modelo urbano norteamericano en las metrópolis latinoamericanas (Janoschka, 2002; Szajnborg, 2005) y otros problematizan acerca del carácter híbrido o mestizo de éstas últimas (Ciccolella, 2014).

En términos históricos, la urbanización dispersa habría significado una cierta ruptura con respecto a los primeros procesos de *suburbanización* y *metropolización*, desarrollados fundamentalmente durante la primera mitad del siglo XX. La expansión por entonces de las grandes ciudades sin solución de continuidad, como *mancha de aceite*, también tiende a asociarse en general con la idea de “ciudad compacta”, y aparece como contrapunto de la “ciudad dispersa o difusa” actual (Ciccolella, 2014; Pradilla Cobos, 2015; Valenzuela Rubio, 1986). La urbanización dispersa se enmarca entonces dentro los procesos de reestructuración capitalista, globalización neoliberal y acumulación flexible que se vienen desarrollando desde la década de 1970 (Dematteis, 1998; Guevara, 2015; Pradilla Cobos, 2009). En este punto, no puede obviarse la discusión entre quienes ven en las últimas décadas una profundización de tendencias ya presentes en la etapa del capitalismo monopolista, desarrollista o fordista, y aquellos que perciben cambios estructurales hacia un nuevo tipo de ciudad, la ciudad del capitalismo global o posfordista (Monclús, 1998; Segura, 2017). Desde una posición intermedia, Ciccolella (2014) propone la idea de “transición del proceso de urbanización”.

La contraposición entre dos supuestos modelos de “ciudad compacta” y “ciudad dispersa” ha ganado un amplio lugar en el urbanismo desde, por lo menos, mediados de la década de 1990, con claras implicancias a la hora de pensar y/o evaluar formas de intervención sobre las periferias urbanas. Tanto en el ámbito académico como de la planificación urbana, predomina una mirada negativa sobre la “ciudad dispersa”, que resalta su carácter insustentable en términos económicos (porque implica altos gastos en infraestructura urbana), sociales (por su asociación con la segregación socioresidencial y las desigualdades en términos de movilidad y accesibilidad de la población) y ambientales (por el alto consumo de suelo, en muchos casos de alto valor productivo o ambiental, y por promover la movilidad en automóvil privado, altamente contaminante ineficiente en términos de consumo energético). En contraposición, se instaura como modelo deseado el de la “ciudad compacta”, basada fundamentalmente en la contigüidad de la expansión, el relleno de áreas vacías intersticiales y niveles más elevados de densidad edilicia y poblacional (Angel *et al.*, 2010; Camagni *et al.*, 2002; Frediani, 2009, 2010; Lara Pulido *et al.*, 2017; Monclús, 1998, 1999; ONU-Hábitat, 2012, 2017; entre otros). Incluso se resalta dentro del urbanismo la problemática de la

densidad urbana como una cuestión política vinculada a la construcción de ciudadanía (McFarlane, 2016).

En Europa la preocupación por los efectos del desarrollo disperso de las periferias urbanas se nota ya en los años noventa. En 1990 la Comisión Europea publicó su *Green Paper on the Urban Environment* (Libro verde sobre el medio ambiente urbano), que apostaba por la ciudad compacta y el *urban containment* (contención del crecimiento urbano) (Morán Sernández, 1999). Otro hito significativo que refleja esa preocupación es el reporte del 2006 titulado *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge* (Dispersión urbana en Europa. El desafío ignorado) (European Commission, 2006).<sup>6</sup> Por su parte, en Estados Unidos se desarrolló el *New Urbanism* (Nuevo Urbanismo), con sus eslóganes del *urban infill* (relleno urbano) y el *smart growth* (crecimiento inteligente) como respuestas a los males del *urban sprawl*, aunque esta corriente recibió duras críticas por prestarse también a tendencias de privatización del espacio urbano, y por su fisicalismo, ahistoricismo y despolitización del desarrollo urbano (Frediani, 2010; Szajnberg, 2005; McFarlane, 2016; Vicente Rufí, 2003). Más cerca en el tiempo, el objetivo de promover un crecimiento urbano compacto apareció con fuerza en la *Nueva agenda urbana* de la Organización de las Naciones Unidas, producto de la Conferencia sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), celebrada en 2016 (ONU-Hábitat, 2017).<sup>7</sup>

Según Pradilla Cobos (2011), las ideas de “ciudad dispersa” y “ciudad compacta” han tendido a tomarse como modelos explicativos cuando, al menos en principio, no son más que términos descriptivos. Además, si tienen alguna validez, es solo para el caso de las ciudades de la Europa Latina (como se verá en el próximo apartado). Sin embargo, esa discusión y sus términos se han importado a América Latina, en general, de forma acrítica. Llegados a este punto, cabe preguntarse sobre la potencia conceptual de un término como urbanización dispersa. Retomando a Pradilla Cobos,<sup>8</sup> para que tenga carga teórica y permita explicar procesos, es necesario vincular a la idea de urbanización dispersa con otros conceptos, que den cuenta de las estructuras

---

6 En el próximo apartado se hará referencia al eco que tuvo la urbanización dispersa en las discusiones teórico-conceptuales y urbanísticas en el ámbito académico de la Europa Latina hacia fines del siglo XX y principios del XXI.

7 En el Capítulo 4 se hará referencia al reflejo de estas preocupaciones en algunos documentos sobre planificación urbana en Argentina de los últimos años.

8 Además de la bibliografía citada, aquí se recuperan reflexiones surgidas de una entrevista realizada a Emilio Pradilla Cobos en junio de 2023, publicada en la *Revista Investigaciones Geográficas* del Instituto de Geografía de la UNAM (Venturini, 2023a).

socioeconómicas y territoriales: patrones de acumulación de capital, actores sociales, relaciones sociales de producción y reproducción, formaciones económico-sociales, desarrollo territorial desigual y combinado. Si bien estos pueden aparecer como conceptos teóricos de un alto nivel de abstracción, son herramientas que ayudan a establecer la relación entre lo universal-abstracto y lo particular-concreto, y lograr explicaciones que vayan más allá de la descripción de las formas físicas. Desde esta perspectiva, se pueden observar las particularidades histórico-geográficas de cada metrópoli y las diferencias entre ellas y, a la vez, identificar rasgos, fenómenos, procesos o tendencias estructurales, ahora sí en algún punto generalizables. En ese sentido, los fenómenos de urbanización dispersa aparecen como expresiones morfológicas específicas, en formaciones económico-sociales concretas, de los rasgos generales del patrón de acumulación capitalista neoliberal, determinado por el predominio de las fuerzas del mercado y de los actores privados en el comando del proceso de urbanización (Pradilla Cobos, 2011). Más específicamente, las morfologías dispersas son fundamentalmente la consecuencia de la búsqueda por parte de esos actores privados de los mayores beneficios económicos posibles en el proceso de transformación del uso del suelo. A su turno, eso se vincula, por un lado, con las características estructurales (sociales, económicas, demográficas, políticas, culturales) de los espacios rurales sobre los que avanza la urbanización y, por el otro, con la distribución del ingreso y las pautas de consumo del espacio urbano por parte de los distintos sectores sociales. Esto se retomará más adelante, cuando se aborden las especificidades de las periferias urbanas latinoamericanas en comparación con el caso europeo o norteamericano.

Quedan entonces planteadas las siguientes preguntas, que motivan el desarrollo de lo que resta de este capítulo, sin pretender alcanzar respuestas definitivas: ¿en qué sentido y en qué medida el proceso de urbanización contemporáneo presenta regularidades que sean abarcables mediante un concepto como el de urbanización dispersa? ¿Tiene efectivamente este concepto (o el resto de los términos asociados) la profundidad y el alcance para ello? ¿Qué lugar han ocupado las dinámicas de dispersión urbana a lo largo de la historia del proceso de urbanización capitalista y en los distintos contextos geográficos? En cuanto a la relación entre urbanización y acumulación del capital, retomando el ya clásico concepto de Topalov (1979), ¿hasta qué punto las fuerzas de la dispersión espacial suplantán a los “efectos útiles de la aglomeración”?

## **1.2. Revisión y sistematización de conceptos referidos a las periferias urbanas**

Por lo menos desde mediados del siglo XX, se ha elaborado una multiplicidad de términos y neologismos para dar cuenta de los rasgos y transformaciones de las periferias urbanas. Desde el ámbito anglosajón han aparecido: “*urban sprawl*”, “postsuburbia”, “contra-urbanización”, “exópolis”, “postmetrópolis”, “*edge cities*”, entre otros; desde el ámbito eurolatino: “espacio periurbano”, “ciudad difusa”, “ciudad dispersa”, “periurbanización”, “nuevas periferias urbanas”, “rururbanización”, entre otros.<sup>9</sup> Estos conceptos aparecen combinados o superpuestos en varios estudios sobre periferias urbanas, sobre expansión urbana y/o sobre vínculos o conflictos entre lo urbano y lo rural. No pocas veces son usados de manera indistinta, poco rigurosa y extrapolándolos entre realidades histórica y geográficamente muy disímiles.

En este apartado se expone una sistematización de ese universo de conceptos,<sup>10</sup> con base en tres criterios que permiten ordenarlos, diferenciarlos y, a la vez, sub agruparlos: 1) el contexto histórico y geográfico de surgimiento y/o desarrollo; 2) el foco temático de cada uno; y 3) la referencia a formas y/o procesos espaciales, un eje analítico ordenador clave para la Geografía en el estudio de la construcción del espacio urbano (Correa, 1993).<sup>11</sup> El objetivo es despejar el camino hacia una definición del concepto de espacio periurbano como herramienta teórica y metodológica, lo que se hará en el Capítulo 2.

### ***1.2.1. Los conceptos en su contexto histórico-geográfico***

Un primer paso en la sistematización conceptual nos lleva a la cuestión histórica y geográfica, es decir, a identificar y diferenciar en qué épocas y en qué países o regiones del mundo surgieron y/o se desarrollaron cada uno de los conceptos, lo que se muestra en la Figura 1. Retomando lo dicho en el punto anterior, esto permite clarificar la relación de los conceptos, y de las formas y/o procesos urbanos a los que refieren, con

---

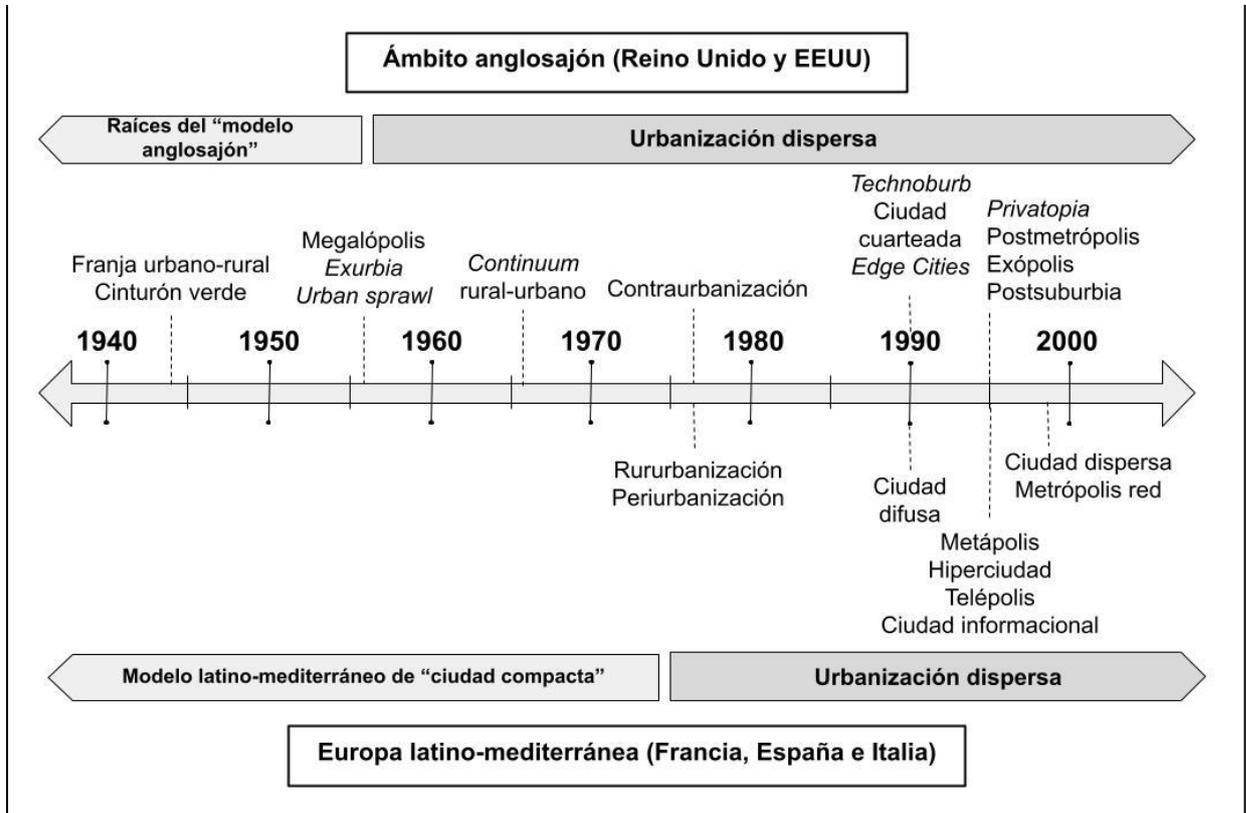
9 Los principales autores referentes de cada concepto serán identificados con precisión más adelante.

10 Cabe aclarar que el análisis se circunscribió a la producción bibliográfica de Europa, Estados Unidos y América Latina y que por una cuestión de espacio no se desarrolla una definición de todos los conceptos mencionados.

11 Varios autores se han interesado recientemente en esta diversidad conceptual, para precisar definiciones y ensayar sistematizaciones, con alcances más generales (Céliz, 2020; Hidalgo y Borsdorf, 2009; Vicente Rufí, 2003) o más específicos en torno a pocos conceptos (Barattucci, 2022; Cardoso y Fritschy, 2012). Sus aportes se irán recuperando de diversas maneras a lo largo de los primeros dos capítulos de esta tesis.

las distintas etapas o contextos del proceso de urbanización y de acumulación capitalista.

**Figura 1.1. Sistematización de conceptos asociados a las periferias urbanas según su época y lugar de surgimiento y/o desarrollo**



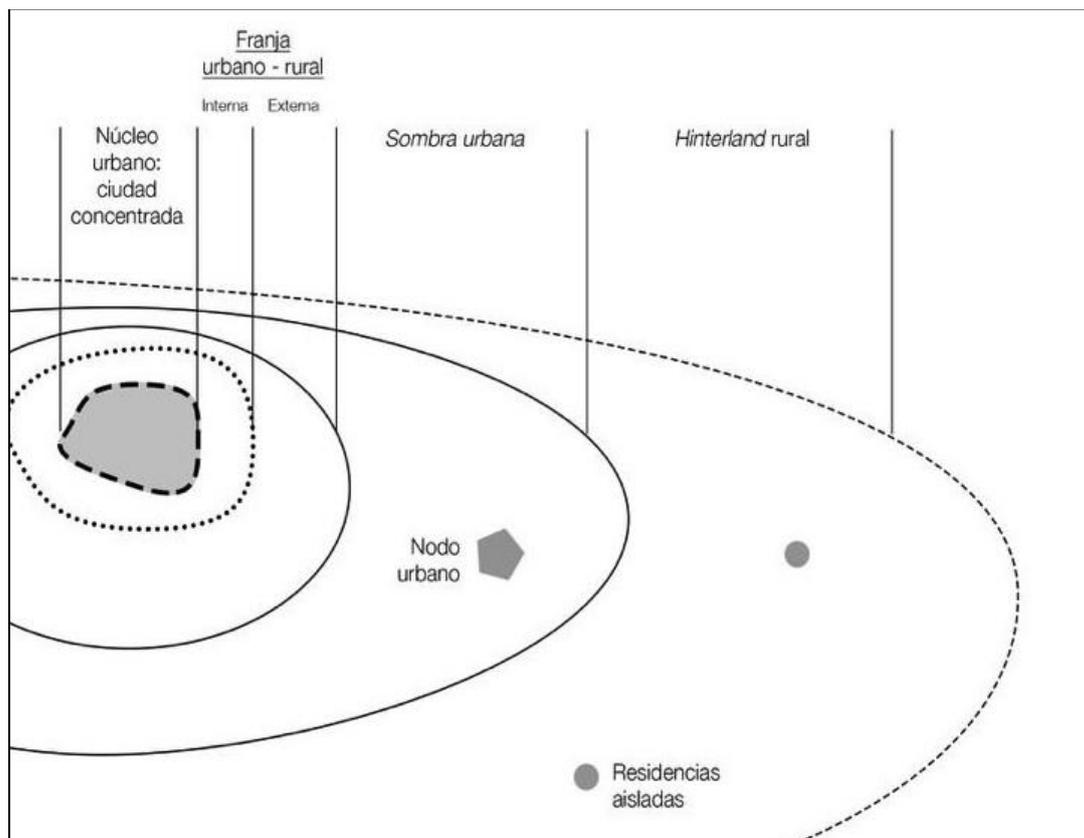
Fuente: Elaboración propia

Al interesarse por la generalización de la modalidad de urbanización dispersa a partir de la década de 1970, muchos autores la han vinculado con el “modelo anglosajón”, remarcando sus raíces históricas, que se hayan en la tendencia de las clases acomodadas (primero la nobleza y luego la burguesía) a la residencia en los espacios rurales circundantes a las ciudades, ya observable en la Inglaterra del siglo XVIII. Se trataba de un abandono de la ciudad en busca de un entorno natural, que expresaba una visión negativa y decadente de ella y una visión positiva del campo (Dematteis, 1998; Fishman, 1989). El modelo urbanístico de la Ciudad Jardín desarrollado desde fines del siglo XIX es un ejemplo de ese paradigma (Dematteis, 1998). En relación con esto, suele decirse que en la suburbanización de los países anglosajones ha tenido importancia la planificación de la ocupación del suelo, por lo general sobre la base del modelo de la Ciudad Jardín, mientras que las periferias de las ciudades latinas han

estado marcadas por la ausencia de planificación y una mezcla caótica de actividades (Barsky, 2005; Capel, 1994; Feito y Barsky, 2020; Hall, 1996; Puebla, 2010).

Como se adelantó en el punto 1.1, ya los procesos de metropolización de principios de siglo XX habían dado lugar a nuevos términos (*suburbs, banlieue*) para designar a los nacientes y crecientes suburbios (Capel, 1975, 1994; Valenzuela Rubio, 1986). Y ya en la década de 1940 la complejidad de la relación entre lo urbano y lo rural en las periferias urbanas motivó mucha bibliografía en el ámbito anglosajón sobre la “*rural-urban fringe*” concepto desarrollado en Estados Unidos por Wehrwein (Feito y Barsky, 2020; Valenzuela Rubio, 1986; Wehrwein, 1942) y traducido como “franja rururbana” o como “franja marginal urbano-rural”, en el manual de Geografía Urbana de Carter (1983). A partir de allí, varios autores, también anglosajones, comenzaron a diferenciar entre una cara interna y una cara externa dentro de esa franja (Pryor, 1937, Kurtz y Eicher, 1958, Bryant, Russwurm y McLellan, 1982, citados en Céliz, 2020).

**Figura 1.2. Esquema de la franja urbano-rural**



Fuente: Hernández Puig, 2016, a partir de Carter, 1983

La preferencia de los grupos privilegiados por la residencia en las afueras de las ciudades estaba presente en la sociedad estadounidense desde el siglo XIX, pero se

resignifican y generalizan allí a partir de la segunda posguerra del siglo XX, con el proceso de suburbanización masiva de los sectores medios y medio-altos. A partir de allí aparece con más fuerza la idea de un “modelo urbano norteamericano” (Racine, 1971) y surge el concepto de “*urban sprawl*” (“dispersión urbana”) (Whyte, 1957), luego generalizado y extrapolado a otras realidades históricas y geográficas, en estrecho vínculo con el *american way of life* (estilo de vida americano) (Szajnberg, 2005). Si se analizan las variadas referencias al *modelo norteamericano de suburbanización*, el mismo parecería estar compuesto por las siguientes características: a) el gran consumo de suelo y la baja densidad de ocupación; b) el carácter privatista, con predominio de desarrolladores privados y orientado al mercado; c) el papel preponderante del automóvil particular como modo de transporte y las autopistas como principales ejes estructuradores del espacio urbano, en torno a las cuales se localizan grandes equipamientos de consumo; c) la “huida de la ciudad” y la recreación de la idea de contacto con lo “rural” y la “naturaleza”; d) y la composición étnica y socioeconómica de las áreas suburbanas, de familias blancas de ingresos medios y altos.

Según Hall (1996), el modelo de suburbanización expandido asociado al automóvil privado habría comenzado a desarrollarse en Estados Unidos en la década del 1920 pero se vio interrumpido por la crisis del 1929 y la depresión de los años 1930, haciéndose masivo sólo a partir de la década de 1950. De allí que en la Figura 1.1 se haya situado el comienzo del proceso de urbanización dispersa en el ámbito anglosajón en esa década. Hall (1996) identifica cuatro factores cuya articulación explica lo fundamental de la suburbanización norteamericana de posguerra o “*boom* suburbano”: el desarrollo de nuevos sistemas de autopistas metropolitanas; la zonificación del suelo, sin planificación pública de su uso, sujeto a criterios de desarrolladores privados; la financiación barata y a largo plazo mediante un sistema de hipotecas sustentado por el Estado Federal; y el “*baby boom*” de posguerra. En palabras de McFarlane:

“El ‘ideal suburbano’ en los Estados Unidos es una particular topología ideológica de un urbanismo de baja densidad, catalizado por el automóvil y una visión utópica del individualismo norteamericano: una parcela de tierra, propiedad privada, la familia y una forma de vida orientada por el automóvil.” (McFarlane, 2016: 636)

Por su expansión, desarrollo y complejización física y funcional a través del tiempo y del espacio, las características iniciales del modelo norteamericano de suburbanización

fueron dando lugar a lo que comenzó a interpretarse como un verdadero nuevo modelo de ciudad (Fishman, 1989; McFarlane, 2016).

En cuanto al caso europeo, según Hall (1996), entre las décadas de 1950 y 1970 hubo un crecimiento urbano y poblacional explosivo generalizado en todo el continente pero en el marco de una férrea planificación del uso del suelo que buscaba contenerlo y ordenarlo, sobre todo en Europa del Norte (Reino Unido, Alemania, Escandinavia, Holanda). Si bien en esos países las dinámicas descentralizadoras y el uso del automóvil privado ya tenían cierta importancia, el crecimiento urbano se canalizó hacia pequeños pueblos y ciudades, por lo cual no hubo dispersión urbana al estilo norteamericano. Por su parte, en la Europa Latina entre 1945 y 1975 se produjo un crecimiento urbano con uso intensivo del suelo y densificación de las periferias de las ciudades (Monclús, 1998, 1999). Una expansión de ese tipo, en un contexto de fuerte crecimiento urbano en todo el mundo occidental, parece haber consolidado la idea de “ciudad compacta” para el sur de Europa al unirse a otros rasgos históricos, como la fuerte impronta de los cascos medievales y sus murallas (la *urbs* separada claramente del *rus*), la muy tenue expansión vinculada a la Revolución Industrial del siglo XIX, y la metropolización contenida, densa y compacta de las primeras décadas del siglo XX. Dematteis (1998) engloba estos procesos bajo la idea del “modelo de suburbanización latino-mediterráneo”.

En los años 1960 comienzan a desarrollarse en Francia e Inglaterra los estudios sobre la “urbanización del campo”. En Inglaterra, el sociólogo Pahl introduce el concepto de “*rural-urban continuum*” (“continuo rural-urbano”), que discute la tradicional dicotomía entre lo urbano y lo rural, para dar cuenta fundamentalmente de la hibridación socio-cultural derivada de la migración de población desde las ciudades hacia sus entornos rurales (Castro, 2018; Feito y Barsky, 2020; Pahl, 1966). Para el caso de Francia, Valenzuela Rubio (1986) identifica varios trabajos en los años setenta sobre la urbanización del campo y la superación de la dicotomía urbano-rural.<sup>12</sup> En la bibliografía se coincide en que fue justamente en la década de 1970 cuando se consolida el cambio y se generaliza a escala europea la modalidad de urbanización dispersa, como se observa en la Figura 1.1. Ese contexto se vinculó con el paso hacia una fase de “desurbanización” o “contraurbanización” (Dematteis 1998; Entrena Durán, 2005),

---

12 A modo de ejemplo, el autor cita los trabajos de Juillard (1973), Chapuis (1973), Coyaud (1974) y Berger y Rouzier (1975).

definida por la pérdida del peso poblacional de las ciudades centrales y la creciente importancia de los suburbios y los ámbitos rurales circundantes. Esto iba de la mano de la revalorización sociocultural del *campo* y de *lo rural*, en detrimento de la *ciudad* y *lo urbano*, que se dio en todos los países centrales en la década de 1970, asociada a la búsqueda por parte de la población de ingresos medios y altos de condiciones residenciales con atributos de calidad ambiental, vinculadas a lo *verde* y a la *naturaleza* (Castro, 2018). El concepto más representativo de este aspecto es el de “*counter-urbanization*” (“contraurbanización”), acuñado por el estadounidense Brian Berry (1976) y de uso muy difundido en el ámbito anglosajón. La idea de contraurbanización, que vuelve a abonar la dicotomía urbano-rural, aparece como opuesta a la urbanización en dos sentidos: por revalorización de los ámbitos rurales y por la desconcentración de población de las grandes ciudades (Arroyo, 2001). Sin embargo, en el Reino Unido se presentó un debate entre quienes veían a la contraurbanización como algo opuesto a la urbanización y quienes la pensaban como la forma de urbanización postindustrial por excelencia (Morán Sernández, 1999).

En este contexto, aunque con un enfoque más cercano a la idea de *continuum* rural-urbano, los franceses Bauer y Roux (1976) desarrollaron el concepto de “rurbanización” o “rururbanización”, y su correspondiente forma espacial, el “espacio rururbano”.<sup>13</sup> Estos conceptos buscaban describir los procesos de implantación dispersa de población y usos urbanos en los espacios rurales de los alrededores de las ciudades, así como el crecimiento demográfico de pequeños pueblos situados en torno a ellas. Por eso es que en Francia los términos “periurbano” y “periurbanización” se utilizaron en un principio como sinónimos de “rururbano” y “rururbanización”, dando lugar a un uso indistinto que persiste hasta la actualidad (Cardoso y Fritschy, 2012). Hubo una gran cantidad de trabajos publicados en Francia sobre periurbanización o rururbanización durante los años setenta y ochenta, muchos de los cuales son recuperados en el trabajo de Valenzuela Rubio (1986).<sup>14</sup> Luego, aparece una diferenciación y, a la vez, una mirada

---

13 Resulta interesante que el título del trabajo de Bauer y Roux, traducido, es *La rurbanización o la ciudad dispersa*, lo que muestra la estrecha relación entre el concepto acuñado por los autores y la modalidad de urbanización dispersa.

14 La gran cantidad de trabajos y sus títulos demuestran el profundo interés que había por comprender aquellos procesos. A modo de ejemplo pueden mencionarse los siguientes (los títulos fueron traducidos del francés): *La periurbanización*, de Boudou y otros (1971); *Demanda de espacio. El hábitat individual periurbano*, de Mayoux (1979); *Rurbanización y análisis del espacio rural periurbano*, de Berger y otros (1980); *Banlieues...Las nuevas funciones residenciales del espacio periurbano*, de Bidou (1981); *Por una prospectiva del espacio periurbano en Francia* y el libro *El reto periurbano*, de Langumier (1981); *Espacio y poder periurbanos*, de Marquis (1981); *La tercera corona periurbana. Un intento de*

integrada sobre los procesos de suburbanización, periurbanización y rururbanización (Bruyelle, 1981). Nel.lo (1998) y Nel.lo y Muñoz (2004) las entienden como tres fases temporales y diferenciadas en el espacio, desarrolladas sucesivamente desde los años 1960 en las ciudades de la Europa Latina. En palabras de Nel.lo:

“...del crecimiento de la ciudad «en mancha de aceite» (por simple agregación o ensanche sin solución de continuidad con el espacio construido preexistente) a la suburbanización (la aparición de periferias metropolitanas más o menos densas, a menudo sin solución de continuidad, como la ciudad central); de la suburbanización a la periurbanización (la integración en las dinámicas metropolitanas de los antiguos núcleos rurales); de la periurbanización a la rururbanización (la difusión de las dinámicas metropolitanas hasta los antiguos espacios rurales más alejados de los núcleos primigenios).” (Nel.lo, 1998: 3)

De lo desarrollado hasta aquí, se desprende que el paradigma de la urbanización dispersa, discutido en el punto 1.1 y predominante en los estudios urbanos de las últimas décadas, tendría como principales afluentes, por un lado, la suburbanización norteamericana de posguerra y, por otro, los procesos de urbanización del campo en Europa en los años sesenta y setenta, década en la cual habría comenzado justamente la *convergencia* entre los “modelos urbanos” anglosajón y latino. Teniendo en cuenta estas raíces histórico-geográficas, se aclara el contenido socioeconómico originario del proceso: la migración por amenidades ambientales de sectores acomodados hacia las periferias urbanas o los espacios rurales circundantes, de la mano de los avances en los transportes y las comunicaciones, los cambios en los mercados de trabajo y en las pautas culturales de consumo del espacio. Como marca el italiano Dematteis (1998), las “nuevas periferias” responden a dinámicas originadas desde fines de los años 1960 y son el resultado combinado de: a) cambios en la distribución de la población dentro de las estructuras urbanas, vinculados a los procesos de desurbanización o contraurbanización; b) el desarrollo de la telemática; y c) del régimen de acumulación posfordista (Dematteis, 1998). Esto introduce el problema de la importación, en gran medida acrítica, de este paradigma en América Latina, como se verá más adelante.

---

*identificación*, de Kayser y Schektman (1982); el libro *La producción del espacio periurbano*, coordinado por Kayser (1982); *Algunas reflexiones sobre las zonas periurbanas*, de Paul Claval (1983); además, puede mencionarse encuentros como el *Coloquio pluridisciplinario sobre la periurbanización*, en 1981, el *Coloquio Las periferias urbanas*, en 1985 en Angers, y el *Coloquio Hispano-Francés sobre espacios urbanos*, en 1985.

Volviendo a la Figura 1.1, llegada a la década de 1990 los debates académicos se intensificaron y proliferaron nuevos conceptos, fundamentalmente para dar cuenta del impacto en las metrópolis de la profundización de las dinámicas de la globalización, de la consolidación del régimen de acumulación flexible y de los nuevos desarrollos en el transporte y las telecomunicaciones. Vicente Rufí (2003) identifica algunas cuestiones generales que atraviesan y explican esta *explosión terminológica*,<sup>15</sup> cuyo origen ubica en los años ochenta: el reconocimiento implícito o explícito de que los modelos y conceptos urbanos preexistentes han entrado en crisis y han sido superados por la realidad; el análisis crítico de la ciudad contemporánea, que lleva a la búsqueda de conceptos que apuntan hacia el establecimiento de un nuevo orden urbano, o bien reproducen la idea de caos; el carácter progresivamente privado o privatista de la construcción de la ciudad, con pérdida del carácter público y abierto del espacio urbano; la preocupación por el modelo urbano de baja densidad de ocupación; las nuevas premisas y formas de la estructura económica resultantes del régimen postfordista; la cuestión de la postmodernidad, con toda su polisemia; la consideración de las experiencias subjetivas del espacio urbano, con referencias a la ficción, la ilusión o la heterotopía, que conforman lugares reales e imaginarios a la vez. En este contexto surgieron conceptos icónicos como “*edge cities*”, “postmetrópolis”, “*postsuburbia*”, “metrópolis red”, “metápolis”, “ciudad informacional” (estos conceptos se ordenan en el próximo apartado y en el Cuadro 1.1, donde se ofrecen las referencias bibliográficas correspondientes). Si bien algunos de estos conceptos refieren a las metrópolis o regiones metropolitanas en su conjunto y no solo a las periferias urbanas, estas concentran una buena parte de las transformaciones de las que se quiere dar cuenta, vinculadas a su mayor complejidad funcional e independencia con respecto a las áreas centrales, y el menor peso de la contigüidad espacial en los procesos de producción y reproducción social y económica, lo que afecta los procesos de expansión urbana.

Por el alcance global de los procesos mencionados, resulta difícil establecer diferencias entre las distintas regiones del mundo. En Estados Unidos, se habrían reforzado y resignificado los rasgos del modelo urbano norteamericano, en el que los suburbios han cumplido históricamente un rol fundamental. Cabe mencionar que a partir de los años ochenta cobraron auge allí las *gated communities* (comunidades o barrios cerrados), la máxima expresión de la *privatopia* (Mc Kenzie, 1994), que se habían originado en los

---

15 La expresión se atribuye al Prof. Luis Domínguez Roca.

sesenta y que en los noventa se exportaron hacia otros lugares, particularmente a América Latina (Szajnberg, 2005). En Inglaterra, el interés por las periferias urbanas habría decaído a partir de los años ochenta frente a las dinámicas de “recolonización” de las *inner cities* (áreas centrales o interiores de las ciudades) por parte de sectores de ingresos medio-altos, abordadas a través del concepto de gentrificación (Morán Sernández, 1999). Por su parte, en las ciudades de la Europa Latina, en la década del noventa se profundizaron las tendencias iniciadas en las dos o tres décadas anteriores, lo que no podía más que seguir desdibujando la idea de la “ciudad compacta”. Ello se reflejó en el surgimiento de conceptos paradigmáticos como el de “*città diffusa*” (“ciudad difusa”) del italiano Indovina (2004 [1990], 1997), y “ciudad dispersa”, desarrollado en el ámbito catalán (Monclús, 1998, 1999).<sup>16</sup> En estrecha vinculación, el italiano Dematteis (1998) desarrolló la idea de “nuevas periferias urbanas” y del tránsito hacia una ciudad “sin centro” de estructura reticular.

### ***1.2.2. Los conceptos según su foco temático y el par formas/procesos espaciales***

En el Cuadro 1.1 se presenta el cruce de los otros dos criterios desarrollados para la sistematización conceptual: la distinción entre formas y procesos espaciales y el foco temático de cada concepto. Nel.lo y Muñoz (2004) y Monclús (1998, 1999) aconsejan distinguir los conceptos que refieren a los procesos generales de cambio en las estructuras socioeconómicas y territoriales, de aquellos que describen sus manifestaciones físico-morfológicas. Siguiendo ese criterio, dentro de la columna de *formas espaciales* se agruparon conceptos que refieren tanto a características morfológicas generales como a puntos de concentración o áreas identificables y delimitables en algún sector específico de la ciudad o de su entorno. En la columna de *procesos socioespaciales*, además de conceptos que por su sufijo dan cuenta claramente de dinámicas y no de formas, se incluyeron otros que remiten a entidades abstractas o metáforas espaciales asociadas a procesos generales de reestructuración socioespacial o a cambios en la experiencia subjetiva del espacio (e. g. “metápolis”, “hiperciudad”, “postmetropolis”, “exurbia”, “telépolis”, “ciudad informacional”). Se agregó la columna

---

<sup>16</sup> Cabe destacar como un hito muy importante en ese contexto al Seminario *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*, realizado por el Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona. De allí surgió el libro homónimo editado en 1998 que reúne los trabajos de Monclús, Dematteis y Nel.lo, que pasaron a ser de los más citados sobre este tema en Europa y en América Latina.

*formas-proceso* para aquellos conceptos en los cuales la separación resulta más problemática aún: remiten a dinámicas socioeconómicas generales pero a la vez refieren a una estructura territorial (e. g. “archipiélago urbano”), a fragmentos del territorio (e. g. “privatopia”, “exópolis”, “*postsuburbia*”), o a la manifestación territorial de procesos o lógicas socioeconómicas muy específicas (e. g. “ciudad difusa”, “ciudad com-fusa”).

**Cuadro 1.1. Sistematización de conceptos asociados a las periferias urbanas según su foco temático y el par formas/procesos socioespaciales<sup>17</sup>**

FOCO TEMÁTICO	FORMAS ESPACIALES	PROCESOS SOCIOESPACIALES	FORMAS/PROCESOS SOCIOESPACIALES
<b>1) Urbanización dispersa. Expansión de una gran ciudad sobre sus periferias en forma dispersa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio periurbano (Valenzuela Rubio, 1986)</li> <li>• Ciudad dispersa<sup>18</sup>(Monclús, 1998, 1999)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Urban sprawl</i> (dispersión urbana) (Whyte, 1957)</li> <li>• Periurbanización (Dematteis, 1998; Bruyelle, 1981; Valenzuela Rubio, 1986)</li> <li>• Dispersión suburbana (Moncús, 1998, 1999)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Postsuburbia</i> (Teaford, 1997; Borsdorf, 2004)</li> </ul>
<b>2) Urbanización dispersa de espacios rurales. Relación entre lo urbano y lo rural.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Franja marginal urbano-rural (<i>Rural-urban fringe</i>) (Werhwein, 1942; Carter, 1983)</li> <li>• Cinturón Verde (<i>Green Belt</i>) (Abercrombie, 1945)<sup>19</sup></li> <li>• Rururbano (Bauer y Roux, 1976)</li> <li>• Espacio periurbano (Valenzuela Rubio, 1986)</li> <li>• Interfase rural-urbana/urbano-rural (Céliz, 2020)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contraurbanización (Berry, 1976)</li> <li>• Periurbanización (Valenzuela Rubio, 1986)</li> <li>• Rururbanización (Bauer y Roux, 1976)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Città diffusa</i> (Ciudad difusa) (Indovina, 1990)</li> <li>• <i>Continuum</i> rural-urbano (Clout, 1976; García-Ramón et al., 1995; Pahl, 1966)</li> </ul>
<b>3) Surgimiento o crecimiento de núcleos urbanos pequeños o medianos situadas en torno a una gran ciudad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Edge Cities</i> (Garreau, 1991)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periurbanización (Valenzuela Rubio, 1986)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exópolis (Soja, 1989, 1995, 2000)</li> </ul>

17 Junto a cada concepto se citan el o los principales autores y obras de referencia, ya sea que hayan acuñado el concepto o desarrollado más plenamente la acepción que aquí se recupera.

18 Distinto es el significado del concepto de “ciudad dispersa” (“*dispersed city*”) de Burton (1963), recuperado por Vapñarsky (1984) como “modelo de la ciudad dispersa”, que refiere a la dispersión de diversas funciones centrales entre distintas aglomeraciones urbanas funcionalmente integradas entre sí.

19 Se pone como referencia histórica la aplicación del Cinturón verde en el Plan del Gran Londres de 1944, elaborado por Patrick Abercrombie, que es el ejemplo paradigmático. Sin embargo, la idea de cinturón verde ya estaba presente desde varias décadas antes como parte de las ideas de Ebenezer Howard y la corriente del urbanismo de la Ciudad Jardín y en varios otros proyectos urbanos realizados en Europa durante la primera mitad del siglo XX, principalmente en el Reino Unido (Hall, 1996).

<b>4) Reestructuración territorial de las metrópolis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Megalópolis (Gottmann, 1957)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiperciudad (Corboz, 1994)</li> <li>• Metápolis (Ascher, 1995)</li> <li>• Postmetrópolis (Soja, 1989, 1995, 2000)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metrópolis red (Veltz, 1999)</li> <li>• Archipiélago urbano (Veltz, 1999)</li> <li>• <i>Postsuburbia</i> (Teaford, 1997; Borsdorf, 2004)</li> </ul>
<b>5) “Huida de población” y disminución del peso demográfico de las ciudades centrales de las áreas metropolitanas</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Exurbia</i> (Spectorsky, 1955)</li> <li>• Contraurbanización (Arroyo, 2001)</li> <li>• Desurbanización (Dematteis, 1998)</li> </ul>	
<b>6) Impactos territoriales de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Technoburb</i> (Fishman, 1989)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telépolis (Echeverría, 1994)</li> <li>• Ciudad informacional (Castells, 1995 [1989])</li> </ul>	
<b>7) Modalidades de producción y apropiación del espacio urbano</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Privatopia</i> (Mc Kenzie, 1994)</li> <li>• <i>Quartered city</i> (Ciudad cuarteada) (Marcuse, 1989, 1994)</li> <li>• Ciudad Fragmentada (Bähr y Borsdorf, 2005)</li> <li>• Ciudad com-fusa (Abramo, 2009, 2012)</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia

Si bien se trata de conceptos que de manera más o menos directa involucran a las periferias urbanas y a sus transformaciones de las últimas décadas, cada uno hace énfasis en un tema o aspecto más que en otros. Los múltiples puntos de contacto entre los conceptos hacen que aquí también su separación pueda resultar problemática y discutible; de hecho, algunos conceptos se incluyeron en más de un foco temático. Además de distinguir formas de procesos e identificar focos temáticos, la cuestión de la escala territorial de referencia también es clave a la hora de evaluar el uso de estos conceptos, lo que ya fue remarcado por autores como Dematteis (1998), Entrena Durán (2005), Monclús (1998) o Valenzuela Rubio (1986). En ese sentido, nótese que de la separación según focos temáticos del Cuadro 1.1 surge que hay conceptos aplicables a distintas escalas, que abarcan un territorio cada vez más amplio: están los que refieren a los bordes de la ciudad (grupo 1); otros que van más allá e incluyen el espacio rural circundante (grupo 2); los que remiten a nuevos núcleos de concentración de población además de la ciudad principal de referencia (grupo 3); otros que abarcan a toda una entidad o región metropolitana (grupo 4); y otros aplicables a todo un sistema de

asentamiento humano, como los que hacen énfasis en los procesos demográficos (grupo 5). Como se muestra en el Cuadro 1.1, se han identificado siete focos temáticos:<sup>20</sup>

1) *Urbanización dispersa. Expansión de una gran ciudad sobre sus periferias en forma dispersa.* Este eje remite a la modalidad de urbanización discutida en el punto anterior, supuestamente dominante a nivel global desde las últimas décadas, pero reúne específicamente a los conceptos que mejor darían cuenta de la expansión de una gran ciudad sobre su periferia más inmediata con una morfología predominantemente dispersa, discontinua y de baja densidad. La inclusión del concepto de espacio periurbano en este foco responde a su contexto de surgimiento y desarrollo (décadas de 1970 y 1980 en la Europa Latina) y al significado que allí se le dio, vinculado a la expansión dispersa de una ciudad mediana o grande sobre su periferia, en articulación o conflicto con usos del suelo típicos de los bordes de la ciudad. Desde esta perspectiva, desarrollada más desde el espacio urbano que del rural, autores como Dematteis (1998) entienden a la periurbanización como un proceso de crecimiento extenso y disperso que da lugar a una dilatación de las coronas externas de la ciudad. Estas definiciones son un elemento clave de la perspectiva teórica-metodológica de esta tesis, desde la que, en el Capítulo 2, se ahonda en la definición del espacio periurbano.

2) *Urbanización dispersa de espacios rurales. Relación entre lo urbano y lo rural.* Aquí se ubican conceptos más específicamente referidos a la implantación de formas y funciones urbanas en espacios de características predominantemente rurales y que remiten a la relación entre lo urbano y lo rural. Vale la pena detenerse en la inclusión aquí del concepto de *continuum* rural-urbano. Pueden identificarse tres acepciones de este concepto. La primera, de tipo sociocultural, que refiere a los vínculos que se establecen entre distintos grupos de población con distintas formas de vida; es la acepción predominante en la elaboración original del concepto realizada Pahl (1966). En la segunda acepción, muy vinculada a la anterior, esas formas de vida se asocian a un gradiente de tipos de asentamiento humano ideales, abstractos, que van desde la población rural dispersa hasta las metrópolis, pasando por la aldea rural, el pueblo pequeño (*village*), el pueblo grande o ciudad pequeña (*town*) y la ciudad grande (*city*), sin que exista un punto donde claramente se pueda establecer un paso de *lo rural* a *lo urbano*. Esto también se ha definido como “continuo folk-urbano” (Estevanez, 1995).

---

20 Por cuestiones de espacio, en cada punto se priorizan aquellos conceptos que no hayan sido definidos o mencionados previamente.

Al igual que el surgimiento de la *dicotomía rural-urbano*, estas dos acepciones del *continuum* están muy marcadas por la ideología de la cultura urbana, vinculada a la modernización capitalista, que aparece como opuesta al carácter tradicional del campo (Castells, 1999). La tercera acepción, más específicamente espacial, entiende al *continuum* rural-urbano como una sucesión de zonas o franjas alrededor de una ciudad que componen el paso gradual desde el espacio urbano hasta el espacio rural profundo. En términos de García-Ramón, Tullas i Pujol y Valdovinos Perdices (1995), esas franjas incluyen el espacio periurbano, semiurbano, semirural urbanizado y rural con influencia urbana. El espacio semiurbano y el semirural urbanizado se vinculan con el proceso denominado “rururbanización” (Cardoso y Fritschy, 2012). Si bien estas franjas también pueden ser idealizadas o pensadas como parte de un modelo formal abstracto, tienen una relación más directa con la materialidad concreta de las periferias urbanas.

Retomando esta última acepción del *continuum*, y la idea de las tres fases diferenciadas de suburbanización, periurbanización y rururbanización (Bruyelle, 1981; Nel.lo, 1998), los conceptos de *espacio periurbano* y *periurbanización* también pueden incluirse en este grupo, porque abarcan los impactos territoriales de la urbanización dispersa (grupo 1) sobre los entornos rurales de las ciudades y las actividades que los caracterizan (grupo 2). En palabras de Valenzuela Rubio:

“...cabría definir los procesos de periurbanización como <<metamorfismo o transformación difusa del medio rural por la ciudad y por el género de vida y actividad urbana>> (Bruyelle, 1981: 10), quedando ampliada de esta manera la casi exclusiva especificidad residencial, en exceso sobrevalorada en los trabajos de geógrafos de expresión francesa. En consecuencia, nos parece válido considerar la <<periurbanización>> como el último episodio del <<estallido urbano>>, trascendiendo ampliamente anteriores procesos de difusión espacial de las ciudades, por lo que, más aún que aquellos, es plural y complejo en sus efectos socioespaciales.” (Valenzuela Rubio, 1986: 90, cursivas propias).

El célebre concepto de “*città diffusa*” (“ciudad difusa”), que muy usualmente se utiliza como sinónimo de “ciudad dispersa”, se incluyó en este segundo foco temático teniendo en cuenta el significado específico que le otorgó Indovina (2004) [1990], quien lo acuñó no para referir a la difusión de una gran ciudad hacia sus entornos, sino a un proceso de densificación física y complejización funcional de y desde los espacios rurales intersticiales comprendidos dentro de una red de centros urbanos pequeños y medianos, con estrecha referencia al caso específico de la región italiana del Véneto. Otro

concepto muy difundido históricamente incluido en el grupo 2 es el de “cinturón verde”, desarrollado fundamentalmente a partir de la experiencia británica y asociado a la corriente del urbanismo regional y de la Ciudad Jardín. Como marca Hall (1996), en el Reino Unido los cinturones verdes o *green belts* (por su denominación en inglés) han tenido una gran importancia en la planificación del uso del suelo y en la contención física del crecimiento urbano a partir de mediados del siglo XX. En ese sentido, el ejemplo paradigmático es el Plan del Gran Londres de 1944 elaborado por Patrick Abercrombie. Según esta acepción, los cinturones verdes son franjas que rodean las ciudades, de características predominantemente rurales, compuestas por áreas naturales y actividades primarias de pequeña escala aunque también con infraestructura y usos urbanos esparcidos en su interior. Según Morán Sernández (1999), los *green belts* constituyen los espacios periurbanos británicos, de límites bien definidos y con una fuerte planificación del uso del suelo. No obstante, la idea de cinturón verde es muy utilizada para hacer referencia a espacios periurbanos de características muy diferentes, con foco en la producción hortícola destinada a la ciudad. Por ejemplo, Barsky (2005: 10) define al cinturón verde de Buenos Aires como “el espacio periurbano conformado por una trama de quintas o huertas familiares —y otras de características más empresariales— que rodean a las grandes ciudades, cuya producción se destina especialmente a verduras de hoja y hortalizas de estación”. Se ahonda en estas cuestiones en el próximo capítulo.

Un concepto frecuentemente utilizado para referir a las articulaciones territoriales entre lo urbano y lo rural es el de interfase, de difusión reciente (desde fines de la década de 1990 aproximadamente), vinculado a la perspectiva de los sistemas complejos y muy utilizado desde miradas focalizadas en las cuestiones ambientales (Céliz, 2020). De allí deriva el concepto de *interfase urbano-rural o rural-urbana*, que discute las perspectivas dicotómicas y es tributario de la idea de franja urbano-rural (más que del *continuum*). Según Céliz (2020), la “interfase territorial” da cuenta de un territorio donde se dan cambios en la cobertura y los usos del suelo por la interacción entre dos sistemas o fases diferentes, fundamentalmente como consecuencia del proceso de expansión urbana. No obstante, la interfase tiene una conformación compleja que incluye tanto la fase urbana como la fase rural y la fase natural.<sup>21</sup> El amplio alcance del concepto se nota en el hecho de que Céliz lo utiliza en forma general para abarcar y

---

21 La perspectiva ambiental y de la ecología urbana se retoma en el punto 2.4.

sistematizar una variedad de conceptos tan grande como la que se presenta en este capítulo. La autora identifica en la bibliografía sobre el tema la utilización de las siguientes variables para definir y delimitar la interfase: localización de actividades productivas, usos del suelo, renta del suelo, superficie construida fuera del ejido urbano, vías de comunicación, densidad urbana o habitacional, funciones ecológicas, fragilidad de la transformación del uso del suelo, efecto de borde y frontera, entre otras. Otros autores (Castro, 2018; González Maraschio, 2018; González Maraschio y Moltoni, 2010) remarcan que una de las ventajas del concepto de interfase rural-urbana es que discute la necesaria direccionalidad urbano-rural de las transformaciones acontecidas en esos territorios, es decir, permite no sesgar tanto la mirada y darle mayor entidad a los atributos y procesos más propios de lo rural, en su interacción con lo urbano. Según Cardoso y Fritschy (2012), que recuperan la acepción territorial del *continuum* rural-urbano, el espacio periurbano conforma la *cara interna* (i.e. más cercana a la ciudad) de la interfase rural-urbana, mientras que la *cara externa* suele vincularse al “espacio rururbano”. Como se mencionó en el apartado anterior, esa idea de una cara interna y otra externa ya estaba presente en las primeras conceptualizaciones sobre la “franja urbano-rural” (Céliz, 2020). Estas cuestiones se retoman en el próximo capítulo, donde se ahonda en la definición de los espacios periurbanos.

En el último tiempo se ha venido conformando un importante campo de “estudios rururbanos” o del “rururbanismo”<sup>22</sup> (ver, entre otros, Barros, 1999; Castro, 2018; González Maraschio, 2018; Zaar, 2017). Discutiendo tanto la idea de dicotomía como de continuo urbano-rural, se aboga por una perspectiva socioterritorial amplia, integradora, que permita abarcar la diversidad de vínculos, articulaciones y conflictos urbano-rurales (espaciales, sociales, políticos, económicos). En ese sentido, y a diferencia de las primeras conceptualizaciones de los años setenta, se habla de lo rururbano con independencia de la cercanía o lejanía con respecto a la ciudad. Lo rururbano se entiende como un nuevo tipo de territorio y de civilidad, con características y lógicas específicas. Desde esta perspectiva también es muy utilizado el concepto de interfase rural-urbana, y se discute la necesaria unidireccionalidad de los procesos desde lo urbano sobre lo rural. Este campo de estudios abarca también las llamadas “nuevas u

---

22 Cabe mencionar la Red de Encuentros Latinoamericanos de Estudios del Rururbano, creada en 2019 por investigadores de la Universidad de Caldas (Colombia), la Universidad Estadual de Campinas y la Universidad Estadual de San Pablo (Brasil), la Universidad de La República (Uruguay) y la Universidad de Buenos Aires y la Universidad del Litoral (Argentina).

otras ruralidades”, que refieren a las valorizaciones no productivas y/o no hegemónicas del campo, en sus vínculos con lo urbano.

3) *Surgimiento o crecimiento de núcleos urbanos pequeños o medianos situadas en torno a una gran ciudad.* En tercer lugar, se diferencian aquellos conceptos asociados al surgimiento o crecimiento de núcleos urbanos pequeños o medianos situados dentro del área de influencia inmediata de una ciudad principal, pero diferenciados de ella físicamente y con cierto grado de independencia funcional. El concepto más difundido de este grupo es el de “*edge cities*” (que puede traducirse como “ciudades de borde”) (Garreau, 1991), que es en realidad muy específico de las áreas metropolitanas norteamericanas. Hace referencia a ciudades de un alto grado de complejidad e independencia con respecto a la ciudad central, diferentes de los suburbios y las ciudades satélite o “dormitorio” tradicionales, y para las que Garreau estableció criterios precisos de identificación (Vicente Rufí, 2003). El concepto de “exópolis” de Soja (1989, 1995, 2000) también refiere a esos núcleos urbanos de las periferias metropolitanas.

El concepto de periurbanización se incluyó en este grupo porque también ha sido utilizado para referir al crecimiento y las transformaciones sociales de pueblos o pequeñas aglomeraciones situados en el entorno rural de una ciudad principal de referencia. Por ejemplo, este uso se observa en el origen del concepto en Francia y España, y en su utilización en algunos países de América Latina como México (Ávila Sánchez, 2001; Bozzano, 2000; Entrena Durán, 2005; Valenzuela Rubio, 1986).

4) *Reestructuración territorial de las metrópolis.* En cuarto lugar, aparecen los conceptos que remiten a las estructuras metropolitanas en su conjunto. Un primer concepto, de larga tradición y ampliamente difundido, es el de “megalópolis”, acuñado por Gottmann (1957) a partir del caso de la costa este de Estados Unidos, desde Boston hasta Washington. Megalópolis da cuenta de la expansión y conurbación entre distintas áreas metropolitanas, que da lugar a una extensa, compleja y diversa región, integrada física y funcionalmente, que incluye tanto grandes aglomeraciones urbanas como espacios rurales intersticiales. En los conceptos más recientes, vinculados a la globalización y la acumulación flexible, es clave el cambio en la relación de jerarquía y de complementariedad funcional tradicional entre los centros y las periferias de las metrópolis. Estas dejan de tener una función exclusivamente residencial para atraer actividades administrativas, productivas, de servicios, de consumo y de ocio, y hasta

sedes de empresas, con cada vez mayor independencia funcional con respecto a los centros. Esto está muy presente en el concepto de *postsuburbia* (el suburbio después del suburbio), trabajado por Borsdorf (2004) y Teaford (1997), que además lo vincula a las *edge cities*. Cabe destacar que en todo este grupo de conceptos, aparece con fuerza la mirada a escala regional del fenómeno urbano y de su estructuración a través de dinámicas reticulares, de la mano de conceptos como ciudad-red, ciudad-región o archipiélago urbano (Ciccolella, 2014; Veltz, 1999). Un célebre concepto en este grupo, que reúne una amplia variedad de procesos espaciales, sociales, económicos, culturales e ideológicos, es el de “postmetrópolis” de Soja (1989, 1995, 2000), que tiene a la ciudad de Los Ángeles como principal referencia.<sup>23</sup>

5) “Huida de población” y disminución del peso demográfico de las ciudades centrales de las áreas metropolitanas. En quinto lugar, se ubican los conceptos que hacen referencia específicamente a la “huida” de población de las grandes ciudades. El énfasis de la ex-, des- o contra-urbanización está puesto en una desconcentración en sentido demográfico, sin tener necesariamente una referencia a formas espaciales sino más bien a límites administrativos. Según la escala a la que se apliquen, estos conceptos pueden referir a la disminución relativa del peso demográfico de la ciudad central en comparación con los distritos periféricos de su área metropolitana, o a la desconcentración de población de las metrópolis más grandes dentro de un sistema urbano regional o nacional (Arroyo, 2001).

6) *Impactos territoriales de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC)*. En sexto lugar se sitúa un tema que es transversal a todos los demás, que es el impacto en las estructuras territoriales de las tecnologías de la información y la comunicación, desarrolladas fundamentalmente desde mediados de los años 1970 y que habrían disminuido la necesidad de proximidad para el desarrollo de las diversas actividades urbanas. Resulta sencillo diferenciar del resto a aquellos conceptos que hacen foco en este tema, ya sea con referencia a un área concreta, como “*technoburb*” (en español “tecnoburbio”) (Fishman, 1989), o a entidades abstractas, que remiten más bien a procesos, como “telépolis” (ciudad a *distancia*) (Echeverría, 1994) o “ciudad informacional” (Castells, 1995 [1989], ver también Nel.lo y Muñoz, 2004; Vicente Rufí, 2003).

---

<sup>23</sup> Ver Nota al pie número 3.

7) *Modalidades de producción y apropiación del espacio urbano*. Por último, se encuentran aquellos conceptos que refieren a modalidades de producción y apropiación del espacio urbano por parte de diversos actores o grupos sociales. El concepto de alcance más general de este grupo es “*privatopia*” (Mc Kenzie, 1994), surgido en Estados Unidos en los noventa. Se ubican en la columna de formas-procesos porque, si bien el foco está en las modalidades de producción y apropiación del espacio urbano, suelen utilizarse para dar cuenta de manifestaciones concretas en espacios específicos de la ciudad. Como marcan Nel.lo y Muñoz (2004: 310), son conceptos que refieren a la “fragmentación y la fracturación de la estructura social urbana y de la propia ciudad como espacio físico habitable”, como la “ciudad dual” de Castells (1995) [1989] o, más aún, la “ciudad cuarteada o compartimentada” (“*quartered city*”) de Marcuse (1989, 1994). Estos son procesos que se vienen manifestando con cada vez mayor profundidad en las periferias metropolitanas, particularmente en América Latina, como dan cuenta Bärh y Borsdorf (2005) a través del modelo de “ciudad fragmentada”. Para finalizar, cabe destacar el juego de palabras realizado por Abramo (2009, 2012) al proponer el concepto de “ciudad com-fusa” para resaltar la complejidad de las ciudades latinoamericanas en comparación con los paradigmas conceptuales europeos. Estas cuestiones se retoman y amplían en el próximo apartado.

Como complemento y cierre de este punto de la tesis, cabe citar el trabajo de Hidalgo y Borsdorf (2009), porque ordena diversos conceptos trabajados aquí sobre formas/procesos de crecimiento urbano, cruzando varios de los aspectos que se han ido mencionando, como la distancia física entre centros y periferias metropolitanas, la escala territorial, su relación funcional jerárquica, la movilidad de la población y las fuerzas sociales y económicas que motivan esas formas/procesos. Esta sistematización conceptual se presenta en la Figura 1.2.

**Figura 1.2. Matriz de terminología del crecimiento urbano**

	Suburbia	Periurbia	Post-Suburbia	Exurbia	Counter-urbia	Desurbanización	Edge City
Relación con el núcleo tradicional de la ciudad	Fuerte	Todavía fuerte	Escasa	Fuerte	Todavía fuerte	Escasa	Muy escasa
Distancia al núcleo tradicional de la ciudad	Escasa	Media	Media	Media a grande	Media a grande	Grande	Grande
Migración pendular	Emigración diaria	Emigración diaria	En equilibrio	Emigración diaria	Emigración diaria	No hay	Inmigración diaria
Centralidad	No hay	No hay	Desde funciones individuales a medias y altas	No hay	No hay	—	Alta
Pérdida para el núcleo urbano	No hay	Población	Población y puestos de trabajo	Población	Población y puestos de trabajo	Población	Población y puestos de trabajo
Fuerza motivadora de la movilidad	Viviendas baratas	Viviendas baratas	Estilo y calidad de vida	Calidad de vida	Asequibilidad y calidad de vida	Ventajas competitivas para empresas	Ventajas competitivas para empresas

Fuente: Hidalgo y Borsdorf, 2009

### 1.3. Las periferias de las metrópolis latinoamericanas

#### 1.3.1. Particularidades de la urbanización latinoamericana del siglo XX

Lo primero que vale la pena aclarar en este punto es que las metrópolis latinoamericanas, y en particular sus periferias, presentan rasgos histórico-geográficos específicos que las alejan tanto del *modelo* anglosajón de la *ciudad dispersa* como del eurolatino de la *ciudad compacta*; y no está de más recordar que el análisis debe ir más allá de lo morfológico. Siguiendo a Márquez López y Pradilla Cobos (2023), dichos rasgos son la expresión territorial de patrones de acumulación de capital desarrollados sobre una región inserta históricamente en el sistema mundial de forma periférica y dependiente, y, al mismo tiempo, articulados a través de formaciones económico-sociales concretas sumamente heterogéneas entre sí y a su interior. Esto fue conformando la estructura y los mecanismos de reproducción de un desarrollo territorial desigual y combinado que se expresa a diversas escalas: a nivel internacional, entre los países de la región, al interior de estos y a escala de los sistemas urbanos y regiones metropolitanas.

En términos generales, las grandes ciudades latinoamericanas han vivido lo fundamental de sus procesos de suburbanización y metropolización entre las décadas de 1930/1940 y 1970/1980, según el caso. A continuación, se resumen los principales rasgos de esos procesos, que diferencian claramente a las ciudades de la región del caso europeo y norteamericano:

- Los principales protagonistas de la suburbanización fueron los *sectores populares*, de ingresos medios y bajos.
- El principal motor de la expansión urbana fue una *industrialización de tipo dependiente y tardía*.
- En términos demográficos, el crecimiento urbano (aumento de la cantidad de población residiendo en ciudades) y la urbanización (aumento del porcentaje de población urbana sobre el total) fueron alimentados por masivas *migraciones campo-ciudad*.
- Si bien la industria fue la principal impulsora de la suburbanización, no llegó a emplear a buena parte de la nueva población urbana. Hubo un *desacople* entre industrialización y urbanización, una “*urbanización sin industrialización*”.
- Lo anterior sentó las bases para la discusión del fenómeno de la *marginalidad social*.
- En medida variable según cada país, la expansión metropolitana se produjo sobre espacios rurales caracterizados por combinaciones complejas de *diversas formas de propiedad del suelo* (privada, pública y colectiva o comunitaria).
- En estrecha relación con los factores anteriores, y también en medida variable, gran parte de la expansión se produjo mediante la *ocupación informal, irregular o ilegal del suelo*.
- El nuevo espacio urbano (viviendas y accesos a los servicios básicos) fue producido mayoritariamente mediante la *autoconstrucción* de la población involucrada, es decir, en forma no mercantil ni estatal.
- Los procesos de expansión metropolitana se dieron en *forma no planificada* por el Estado.
- El *transporte público* fue el principal estructurador del nuevo territorio metropolitano, y no la movilidad en automóvil particular.
- En cuanto a la morfología, en términos generales, la expansión metropolitana tendió a darse como *mancha de aceite*, sin solución de continuidad y en forma

relativamente compacta. En términos más concretos, las periferias de las metrópolis latinoamericanas del siglo XX no eran *ni compactas ni dispersas*: en palabras de Duhau y Giglia (2008: 116), se conformaban mediante ciclos espasmódicos de “*expansión–consolidación–expansión*” (ver también Pradilla Cobos, 2015 y Venturini, 2023a). En las fases de expansión se daba la apropiación y ocupación del territorio, que podía ser en forma relativamente dispersa, y la adecuación del suelo para uso urbano. En las fases de consolidación, en cambio, predominaba la producción del marco construido, que incluía el relleno de intersticios mediante la construcción de edificaciones, y la producción de infraestructuras de servicios urbanos. En las fases de expansión tendía a bajar la densidad edilicia y poblacional, mientras que las fases de consolidación eran de densificación. El ciclo de expansión–consolidación podía tardar muchos años en completarse.

A continuación se presentan algunas reflexiones acerca de las características históricas del proceso de urbanización en América Latina, ordenadas en torno a las siguientes cuestiones: 1) la relación de los modelos económicos con determinados tipos de sistemas y modelos urbanos; 2) los alcances y límites del Estado para dar forma al proceso de urbanización; 3) la manifestación sobre los modelos urbanos de las asimetrías en el reparto y consumo del excedente económico entre las distintas clases sociales; 4) la cuestión de la marginalidad urbana.<sup>24</sup>

*1) Modelos económicos y urbanización.* La economía agroexportadora del siglo XIX reforzó los patrones de urbanización heredados de la colonia, caracterizados por la polarización entre una pobre red urbana interna y el crecimiento de unas pocas grandes ciudades, en las cuales se concentraban las sedes del control burocrático del Estado y del capital comercial extranjero, así como los grupos de la elite terrateniente y comerciante que controlaban las importaciones y las exportaciones, es decir, los principales resortes de la economía (Oliveira, 2013 [1982]; Browning y Roberts, 1978). Así, en un proceso acumulativo, se fueron configurando la primacía y la macrocefalia como rasgos típicos de los sistemas urbanos latinoamericanos, vistos como algo negativo y comúnmente asociados a la falta de desarrollo y/o a la dependencia de la

---

24 Aquí se recuperan los contenidos de un trabajo presentado para el Seminario de doctorado “Estructuralismo latinoamericano: la reemergencia de debates sobre la economía, la región y el Estado en el cono sur”, impartido en el año 2020 por Javier Ghibaudi y Ariel García, como parte del Doctorado en Geografía de la FFyL, UBA.

economía internacional y de los capitales extranjeros. Estos rasgos se intensificaron en la etapa de la industrialización de mediados del siglo XX bajo el capitalismo monopólico, que trajo aparejada una mayor concentración demográfica, de las inversiones, de los flujos de intercambio, de los equipamientos y servicios y del poder político, representado tanto por el aparato del Estado y las elites como por las clases medias y las masas populares (Gilbert, 1978; Santos, 1973).

Browning y Roberts (1978) remarcan que el desarrollo y las pautas de urbanización en América Latina son interdependientes con la expansión del capitalismo a escala mundial y la división internacional del trabajo asociada. Para estos autores, el imperialismo británico del siglo XIX, al ser de tipo mercantil antes que productivo, permitió un desarrollo diversificado al interior de la región, con crecimiento de ciudades pequeñas y medianas y bajo diversas pautas de urbanización. Si bien las inversiones en infraestructuras (ferrocarriles) fomentaron la centralización y concentración territorial, no hubo una centralización y concentración económica que requiriese un modelo urbano homogéneo. En contraposición, la inversión directa estadounidense durante el siglo XX, más enfocada hacia las actividades productivas (minería, agricultura y luego industria), propició la concentración y la centralización del desarrollo en un sentido tanto económico como territorial, y condujo a una cierta convergencia entre las pautas norteamericanas y latinoamericanas de urbanización, en términos físicos y sociales. Las nuevas industrias de bienes de consumo durables se localizaron en los principales centros urbanos, que constituían los principales mercados pero a la vez debían adaptarse a un modelo de ciudad y a un estilo de vida urbano acorde a las necesidades del nuevo sector industrial moderno. Se volverá sobre esto más adelante.

Más allá de estas diferencias entre los sucesivos modelos económicos, hay cuestiones estructurales históricas que marcan la naturaleza de la urbanización latinoamericana. Partiendo de los planteos de Prado (2011), el sentido de la colonización fue configurarse como un episodio de la empresa comercial europea, lo cual minó desde un principio las bases para un desarrollo sostenido y autónomo de la región. Además del excedente drenado hacia el exterior mediante el comercio internacional, siguiendo a Oliveira (2003) [1973], la insuficiencia histórica de las fases internas de acumulación en el ámbito de la producción (extractivismo, producción agropecuaria y luego el agronegocio y la industria) tornaron inevitable que el resto del excedente local tienda a valorizarse en la esfera financiera. Con su acumulación truncada y su desigualdad

incorregible, “el ornitorrinco está condenado a arrastrarlo todo al vórtice de la financiarización” (Oliveira, 2003: 53). En ese sentido, la urbanización ha cumplido históricamente un rol fundamental, teniendo en cuenta que en el sector inmobiliario prima la lógica de valorización especulativa por sobre la lógica de valorización productiva (Topalov, 1979). El excedente económico, originado fundamentalmente en la agricultura tradicional de subsistencia, y luego apropiado en parte por los sectores económicos modernos, como la agricultura comercial y la industria, termina drenando hacia la expansión urbana, alimentando la especulación con bienes inmuebles. Lo urbano se ha constituido como elemento central de la expansión del capitalismo y de la acumulación de capital en la periferia del sistema mundial, con sus rasgos contrapuestos: la importación de modelos urbanos y el patrimonialismo de las elites, por un lado, y el trabajo y la vivienda informales de las masas populares urbanas, por otro.

Volviendo a la relación entre la industrialización y la urbanización latinoamericanas, las herencias de la etapa agroexportadora y el carácter tardío y frágil de la industrialización del siglo XX (Prebisch, 1986) hicieron que esta sea inmediata y exclusivamente urbana, ya que no podía apoyarse sobre ninguna división del trabajo preexistente entre el campo y la ciudad ni al interior del mundo rural, como sucedió en Europa durante los siglos XVIII y XIX. Tampoco pudo reposar sobre una división del trabajo compleja al interior de las ciudades, por lo cual la industria tuvo que crear ciudades que satisficieran sus requerimientos de infraestructuras, mano de obra y mercados. El problema fue que las tasas de urbanización fueron muy superiores al ritmo de industrialización y de crecimiento de la fuerza de trabajo empleada en la industria (Oliveira, 2013). Este fue el proceso de “urbanización sin industrialización” que daría origen al debate sobre la marginalidad urbana, sobre lo cual se volverá más adelante.

Según Santos (1973), en 1960 las tasas de crecimiento urbano más elevadas a nivel mundial correspondían a América Latina (con un valor de 71% para el período 1950-1960). Las migraciones internas campo-ciudad son el proceso secular que marca las características socio-demográficas de este proceso, a la vez que expresa la articulación del impulso dado por la industrialización a la urbanización con los factores del éxodo rural masivo, vinculados a limitantes estructurales históricos, como las estructuras agrarias regresivas en cuanto a la propiedad de la tierra y los desequilibrios económicos y territoriales entre la ciudad y el campo, así como a los procesos de modernización y

mecanización del agro, que profundizaron la generación de excedentes de población rural (Santos, 1973).

Dado el carácter truncado de la industrialización latinoamericana, si bien la misma fue eminentemente urbana, suele decirse que, al igual que en otras regiones subdesarrolladas, la urbanización fue fundamentalmente terciaria, es decir, basada en la fuerza de trabajo empleada en el sector de los servicios (Santos, 1973). Según Browning y Roberts (1978), la alta proporción del sector terciario en relación al sector secundario ha sido vista como una expresión de las deficiencias estructurales básicas de la urbanización y el desarrollo económico latinoamericanos, vinculada a la incapacidad de incorporar a la creciente fuerza de trabajo urbana en el sector industrial. Asimismo, la terciarización de la economía se ha vinculado a la sobreurbanización e hiperurbanización. Sin embargo, para dichos autores el fuerte peso del sector de los servicios era una de las características del modelo urbano-industrial norteamericano, intensivo en capital, que se venía imponiendo en América Latina y que traía aparejada una mayor similitud entre las pautas de distribución sectorial de la mano de obra.

2) *El papel del Estado en la urbanización.* Según Harvey (1977: 287), “el creciente papel del Estado en una sociedad urbanizada ha de ser entendido en el contexto de la creciente acumulación de capital, el poder de producción en aumento, la cada vez mayor presencia del intercambio de mercado y la ‘urbanización del campo’ a una escala global”, en otras palabras, “como una respuesta a la ‘fuerza permanentemente revolucionaria’ que es el capitalismo”. Teniendo en cuenta el carácter dependiente y truncado del desarrollo del capitalismo en América Latina, pueden entenderse las limitaciones y contradicciones del rol del Estado en los procesos de industrialización y urbanización. Recién en las décadas de 1950 y 1960 puede hablarse en algunos países de una etapa de capitalismo monopolista de Estado, con ciertas similitudes con el caso de los países centrales (Oliveira, 1981, 2013). Tomando los conceptos de Topalov (1979), si los Estados latinoamericanos apenas pudieron garantizar algunas de las condiciones generales para la producción y circulación del capital, forzados por las necesidades de la industrialización para sustituir importaciones en el escenario internacional de los años 1930 (Prebisch, 1986), era sumamente difícil que pudieran abarcar el proceso de reproducción social, es decir, las necesidades de reproducción indirectas de la nueva fuerza de trabajo urbana, como la vivienda y los equipamientos urbanos de consumo colectivo.

En síntesis, los Estados latinoamericanos tuvieron una participación dispar en el tiempo y al interior de la región a la hora de garantizar el acceso al suelo y a la vivienda de los sectores populares, pero definitivamente no tuvieron un rol planificador del proceso de urbanización, entendido en un sentido integral, comparable al de los países centrales. Esta falta se vio claramente expresada en el desarrollo de los procesos de expansión urbana y metropolización de las décadas centrales del siglo XX, donde las periferias de las metrópolis latinoamericanas forjaron sus rasgos fundamentales. Por lo general, el Estado no pudo hacer frente a la afluencia masiva de población hacia las ciudades, población que tampoco contaba con los medios para acceder al suelo y a la vivienda a través del mercado. Adaszko (2013) remarca las falencias estructurales históricas en la urbanización latinoamericana de la lógica público-política, que es la que corresponde a la intervención del Estado a través de las políticas públicas en favor del interés general. Ante esta falencia, la ciudad ha sido producida fundamentalmente a través de la lógica de la ganancia privada, de la lógica de la necesidad (autoproducción del hábitat tanto en forma colectiva como privada o individual) y de lógicas políticas privadas, basadas en y orientadas a la acumulación personal de poder.

Más allá de estas limitaciones, el Estado en América Latina no dejó de jugar un papel importante para la acumulación de capital, articulando las transferencias de excedentes de la producción agroexportadora hacia la industria y las ciudades. Además, según Oliveira (1981, 2013), quien estudió particularmente el caso de Brasil, la relación entre el Estado y lo urbano durante la industrialización se transformó en la regulación de las relaciones entre capital y trabajo, creando por primera vez un mercado de fuerza de trabajo, fijando el precio de la misma y desarrollando la legislación laboral. Esto permitió que el costo de reproducción de la mano de obra se transformara en una referencia básica del proceso de acumulación de capital a escala nacional, con sus gradaciones interregionales, entre la ciudad y el campo y dentro del mismo mercado laboral urbano. Si bien operó como un aparato capturado por las nuevas fracciones dominantes de la burguesía para comandar en forma hegemónica el proceso de reproducción del capital, el Estado, como parte del “pacto populista”, jugó un rol ambiguo frente al emergente proletariado urbano, al cual realizó amplias concesiones y terminó por subordinar como clase social. A partir de los años 1960, con el avance de la fase monopolista del capitalismo, asociada a una mayor concentración, centralización y financiarización del capital y a la penetración del capital industrial extranjero, el Estado

se vio obligado a utilizar los excedentes en su poder en forma lucrativa a través de sus empresas, es decir, se volvió un explotador directo de la fuerza de trabajo para obtener plusvalía. Esto implicó una máxima fusión del Estado con la burguesía y la disolución del rol ambiguo jugado durante la etapa populista anterior (Oliveira, 1981, 2003).

3) *Reparto y consumo del excedente por parte de las distintas clases sociales en el proceso de urbanización.* En este punto se pueden recuperar nuevamente los planteos de Harvey (1977) sobre la relación entre urbanización y excedente económico de la sociedad (ver punto 1.1.1). Harvey resalta que a todo modo de producción le corresponde un determinado modo de consumo: en el capitalismo, el plusproducto o excedente debe ser consumido no bajo principios de justicia social sino de forma tal que no ponga en riesgo el mantenimiento de la escasez, que es la base sobre la que funciona cualquier economía de mercado. Bajo esta premisa, la urbanización para sectores de altos ingresos (zonas residenciales de lujo y equipamientos, infraestructuras, bienes y servicios asociados) opera como una vía muy importante de absorción del excedente.

En el marco de la dominación colonial y bajo las distintas etapas históricas de desarrollo dependiente, las clases dominantes en América Latina han actuado como vehículo para la importación de modelos y pautas urbanas. Si bien hubo algunos elementos asimilables a un proceso de modernización en la urbanización del período comercial colonial (Santos, 1973), según Schaedel (1978), se impuso allí el carácter patrimonial del modelo urbano español, basado en el dominio de elites político-religiosas antes que económicas. Luego, la estética urbanística del Siglo XIX siguió las pautas del capital extranjero vinculado al modelo agroexportador, reflejadas en los bancos y centros comerciales de los núcleos de las ciudades y en los barrios residenciales de clases altas y populares. En ese marco, el excedente económico que no se iba al exterior drenaba hacia unas pocas grandes ciudades para financiar el consumo lujoso y ostentoso de las elites. Sólo en muy pocos casos (como San Pablo o Buenos Aires) esos ingresos se utilizaron para cimentar la actividad manufacturera (Browning y Roberts, 1978).

Al analizar la historia de la industrialización latinoamericana, muchos autores coinciden en marcar al consumo conspicuo de las clases altas como un obstáculo a la acumulación de excedente y la formación local de capital, por basarse en las importaciones para imitar los patrones de consumo de los países centrales (Filadoro, 2005; Marini, 2008 [1973]; Pinto, 1970; Prebisch, 1986). Esto dio lugar a la conformación de dos circuitos de producción y circulación (o consumo) diferenciados y yuxtapuestos, no concurrentes:

el sector moderno o dinámico, vinculado a la economía mundial y dedicado a la producción de bienes de consumo suntuario para las clases altas, y el sector tradicional, que daba empleo y bienes de consumo a los sectores populares (Marini, 2008; Santos, 1973). Según Marini (2008), la industrialización latinoamericana no creó su propia demanda, como sucedió en los países centrales. Sólo durante las décadas de 1940 y 1950 los bienes de consumo suntuario producidos por la industria local se volvieron bienes de consumo popular pero esa convergencia se cortó en la etapa desarrollista de los años 1960, cuando la estructura de producción industrial volvió a adecuarse a la estructura de circulación propia del capitalismo dependiente. Por su parte, Santos (1973) marca cómo el hecho de que en los países subdesarrollados el acceso a los servicios urbanos de variada jerarquía sea un privilegio reservado a los sectores de más altos ingresos explica la concentración exclusiva de esos servicios en las grandes ciudades y la consecuente debilidad de las redes urbanas, a diferencia de, por ejemplo, el modelo de los lugares centrales de Walter Christaller (Carter, 1986).

Como se mencionó anteriormente, para Browning y Roberts (1978), el fuerte componente de capital estadounidense en la industrialización latinoamericana de las décadas de 1950 y 1960 propició cierta convergencia con las pautas de urbanización norteamericanas. Era necesario “importar” un modelo de ciudad y un estilo de vida urbana que facilitara el consumo de los nuevos bienes industriales durables. Se trataba de implantar una organización del espacio urbano que fuera capaz de absorber los bienes y servicios del nuevo sector capitalista moderno, intensivo en capital. Esto se vio reflejado en la concentración de industrias y de población de altos ingresos en los pocos centros urbanos que constituían los mercados adecuados, en la suburbanización segregada de las clases altas (que permitía fomentar la industria de la construcción y generar ganancias especulativas con la tierra) y en la construcción de infraestructuras (autopistas) y equipamientos de consumo asociados (supermercados).

En síntesis, “en las ciudades latinoamericanas, los fondos públicos limitados, los bajos niveles de ingreso per cápita y la desenfrenada especulación con la tierra y la edificación, implican que la distribución de beneficios y costos es sumamente sesgada en favor de los grupos de mayores ingresos” (Gilbert, 1978: 150). Hasta aquí se ha mencionado el consumo del excedente por parte de las clases altas o élites, pero Oliveira (2013) remarca el papel de las clases medias en la conformación del mundo urbano brasileño, lo cual puede extrapolarse a otros países de la región. Las

características técnicas de la industrialización bajo la fase del capitalismo monopolista a partir de la década de 1950, marcaron el surgimiento de las clases medias urbanas, muy vinculadas a los puestos gerenciales o altamente calificados en la industria, y al sector terciario moderno. La intervención del Estado en la urbanización comenzó a estar orientada a satisfacer las demandas de consumo de estos sectores, al extremo de desatender las necesidades de la clase trabajadora y de las clases más bajas. Las ciudades pasaron a reflejar la nueva estructura de clases: en el extremo más bajo, un enorme ejército industrial de reserva o “masa marginal” (Nun, 1970); la clase obrera activa, relativamente pequeña en relación a la fuerza de trabajo y a la población totales; y una enorme fracción de clase media; a todo eso se sumaba el aparato del Estado, integrado a la coalición de fuerzas dominantes del capital monopolista.

4) *La cuestión de la marginalidad urbana.* La combinación de los tres puntos anteriores en torno al proceso de urbanización del siglo XX (el carácter dependiente e incompleto del desarrollo capitalista, las limitaciones del Estado y la concentración del excedente y la capacidad de consumo en las clases altas) lleva a la cuestión de la marginalidad urbana como rasgo característico de las ciudades latinoamericanas. Como marca Delfino (2012), en un inicio el concepto se utilizó con una impronta territorial, para referir a los barrios pobres informales que crecían en las periferias y en los intersticios de las grandes ciudades latinoamericanas desde la década de 1930, y que adquirieron mayor notoriedad en la década de 1950. A partir de los años sesenta, el concepto de marginalidad cobró un alcance mayor y, a la vez, su significado fue disputado por dos paradigmas en conflicto: la teoría desarrollista o de la modernización, que se encontraba en retroceso, y la teoría de la dependencia, que estaba en ascenso. Desde la primera perspectiva, que ponía el foco en aspectos culturales y tenía como principal referencia a la obra de Gino Germani, “la marginalidad emerge en el proceso de transición hacia la sociedad moderna e industrial y es el producto de la coexistencia de valores, actitudes y conductas pertenecientes a la etapa anterior, es decir, la etapa tradicional” (Delfino, 2012: 21). Desde la segunda perspectiva, de tipo económico-estructural, la marginalidad no es un estado de transición sino que se vincula con un proceso de marginalización de amplias capas de la población producto de las propias leyes de la acumulación capitalista.

Dentro de este último paradigma, un hito fundamental fue la obra de Nun (1970), que incorporó el concepto de “masa marginal”, con el cual apuntaba a echar luz sobre una

característica específica de la expansión capitalista en América Latina que la diferenciaba profundamente de los países centrales. Partiendo de las categorías marxistas, con “masa marginal” Nun se refería a una parte significativa de la sobrepoblación relativa (excedente de población en relación a los medios de producción, bajo un modo de producción determinado), situada fundamentalmente en las ciudades, que no entraba en contacto con el sector productivo capitalista moderno, ni en forma permanente ni ocasional, y, por lo tanto, ni siquiera funcionaba como ejército industrial de reserva que proveyera mano de obra en épocas de mayor demanda o que compitiera con los trabajadores empleados para mantener bajos los salarios. Más allá del debate teórico abierto por Nun, parece quedar claro que en la base de la marginalidad estaba la incapacidad del sector moderno de la economía de emplear a la creciente población urbana, lo cual Browning y Roberts (1978) marcan como la principal diferencia con el caso estadounidense y como factor clave para relativizar la idea de convergencia de las pautas de urbanización mencionada anteriormente. Por su parte, Pinto (1970) remarcaba que las dinámicas de dominación centro-periferia se reproducían dentro de los mismos países latinoamericanos y que la marginalidad urbana constituía una de las expresiones de la “periferia interna”. El origen de la “población marginal” era mayoritaria pero no exclusivamente rural. Ante la incapacidad de entrar al sistema económico urbano-industrial, desarrollaban actividades de subsistencia dentro de la llamada “economía informal” y se apoyaban en una serie de redes sociales y familiares para el intercambio de bienes y servicios mediante mecanismos de reciprocidad, antes que intercambios mercantiles (Lomnitz, 1978).

Uno de los principales contrapuntos a los planteos de Nun fue realizado por Oliveira (2013, 2003), para quien las masivas migraciones campo-ciudad y la marginalidad urbana resultante fueron la forma particular en que la industrialización brasileña había llevado la población sobrante del campo a la ciudad para conformar el ejército industrial de reserva. Entonces, para este autor la marginalidad urbana no era externa al ejército industrial de reserva sino un componente del mismo, ya que no significaba una exclusión absoluta de la economía urbana sino que era totalmente funcional a la expansión de la acumulación de capital del sector industrial moderno. Esta funcionalidad se expresaba de diversas formas. En primer lugar, esta población podía constituir efectivamente una reserva de mano de obra barata para el sector moderno de la economía. En segundo lugar, se empleaban como trabajadores independientes o en

pequeñas empresas —generalmente pertenecientes al sector tradicional o informal— que contribuían a bajo costo con la comercialización y demás servicios importantes para la acumulación del sector industrial moderno. Según Browning y Roberts (1978), estas oportunidades de inserción directa o indirecta en el mercado de trabajo urbano diferenciaban a esta población de la “verdadera población marginal de la historia urbana latinoamericana”, que correspondía a los trabajadores rurales desplazados hacia las ciudades por las crisis periódicas de la economía de exportación durante el siglo XIX. Esos trabajadores no podían ser absorbidos por la economía urbana, que aún no se encontraba en proceso de industrialización. En tercer lugar, la autoconstrucción de la vivienda funcionaba como un subsidio al sector moderno, que se evitaba desembolsar salarios altos para cubrir esas necesidades, a la vez que reducía la demanda de vivienda y beneficios sociales hacia el Estado (Browning y Roberts, 1978; Márquez López y Pradilla Cobos, 2023).

En relación a este último punto, la marginalidad urbana quedó estrechamente vinculada desde el principio a la informalidad y precariedad del hábitat urbano. La imposibilidad de conseguir empleos regulares en el sector formal, sumada a las características restrictivas de los mercados inmobiliarios, dificultaba el acceso al suelo y a la vivienda de los sectores populares y, como se mencionó anteriormente, el Estado era incapaz de hacerse cargo de esas necesidades de reproducción de la fuerza de trabajo. Entonces, esa gran masa de sobrepoblación relativa concentrada en las grandes ciudades latinoamericanas desarrolló en la mayoría de ellas procesos de urbanización no mercantiles, asociados a ocupaciones irregulares del suelo y a la autoconstrucción de las viviendas y de las infraestructuras urbanas básicas. Como comentan Márquez López y Pradilla Cobos (2023), se estima que esas formas explican la construcción de cerca del 60% del área urbana de la región. Para algunos autores, como Browning y Roberts, (1978), estos procesos fueron consolidando el “dualismo urbano” característico de las grandes ciudades latinoamericanas, que se expresa en términos socio-económicos y físico-morfológicos. Para Oliveira (2003), en cambio, entre las esferas de la “formalidad” y la “informalidad”, aparentemente excluyentes entre sí, hay en realidad una simbiosis que las torna aspectos complementarios de un mismo sistema de organización socioespacial. Es más, la “informalidad” —es decir, aquello que no sigue las formas esperables— económica y/o urbana, puede entenderse como la situación históricamente predominante en el desarrollo capitalista latinoamericano y en el proceso

de urbanización asociado. En el Capítulo 4 se verán las especificidades del caso de Buenos Aires en este contexto regional.

### ***1.3.2. Consecuencias del patrón de acumulación neoliberal: periferias dispersas, segregadas y fragmentadas***

Con la configuración del régimen de acumulación neoliberal a partir de la década de 1970, e incluso en las experiencias neodesarrollistas de las décadas de 2000 y 2010, puede observarse en las ciudades latinoamericanas la continuidad y profundización de muchos de los rasgos y procesos estructurales descritos en el punto anterior, aunque con nuevas manifestaciones. Hoy en día hay amplio consenso en torno a las principales características de los mercados de suelo urbano en América Latina, las cuales muestran una persistencia de problemas históricos: los altos precios del suelo urbano, la informalidad en la tenencia y en el acceso a los servicios, la desigual distribución espacial de los servicios urbanos, la alta segregación residencial socioeconómica, la baja tributación y recaudación de recursos públicos sobre el valor de las propiedades inmobiliarias, la especulación, la sobre- y sub-regulación del uso del suelo por la normativa urbanística, la alta indisciplina e incumplimiento de esas normas, entre otras.

En un nuevo capítulo de la dependencia externa del desarrollo de las grandes ciudades latinoamericanas, el capital financiero internacional, fusionado con el capital inmobiliario, se ha convertido en un actor preponderante en la producción del espacio urbano. Ante la profundidad de los procesos de desindustrialización en la región y la financiarización de la economía, ha aumentado la importancia del espacio urbano como vía para la absorción del excedente y para la reproducción del capital concentrado. Para ello se ha fomentado la mercantilización y privatización de lo urbano, con la premisa del aumento y el máximo aprovechamiento privado de las rentas del suelo (Pradilla Cobos, 2014). Según Guevara (2015), en la base de los procesos y conceptos con los que se suelen abordar las transformaciones sociales, económicas y territoriales de las metrópolis latinoamericanas en las últimas décadas (a saber: globalización, segregación, gentrificación y difusión urbana) se encuentra la tendencia inherente del capitalismo a la reestructuración territorial en su búsqueda de “ajustes espacio-temporales” (Harvey, 2004, citado en Guevara, 2015) para superar los obstáculos al proceso de acumulación. Esta búsqueda se da ahora fundamentalmente bajo la pauta de capitales financieros e inmobiliarios nacionales y transnacionales.

Con respecto a los regímenes político-económicos de corte neodesarrollista que se desplegaron en varios países de la región durante las décadas de 2000 y 2010, Segura (2017) ve una contradicción entre la caída generalizada de la desigualdad, lograda mediante la redistribución del ingreso, y la continuidad de las pautas de desarrollo urbano excluyentes y de las políticas de usos del suelo de la etapa neoliberal. Esos regímenes han presentado límites a la hora de intervenir sobre la cuestión de la tierra para avanzar hacia la igualdad social: no se han trastocado las pautas patrimonialistas en torno a la propiedad inmobiliaria y no se han puesto en cuestión las formas públicas y privadas predominantes de direccionamiento del excedente económico —generado por la recuperación económica a partir del alto precio de las materias primas en el mercado internacional y ciertos procesos de reindustrialización— hacia el desarrollo urbano.

En cuanto a la informalidad urbana, continúa siendo un problema irresuelto que incluso se ha agravado en las últimas décadas. Los mercados informales de suelo y vivienda explican la dinámica socioterritorial de amplias zonas y de una gran parte de la población de las metrópolis latinoamericanas. A partir del caso de Río de Janeiro, Abramo (2009, 2012) realiza un aporte conceptual sugerente a través de la idea de “ciudad com-fusa”, que se destaca por el juego de palabras entre los modelos de la “ciudad compacta” y la “ciudad difusa”. Con ese concepto el autor da cuenta de las dinámicas combinadas de los mercados de suelo formal (sectores ricos) e informal (sectores pobres), que en cada caso reproducen alternativamente formas de uso del suelo compactas y difusas, o intensivas y extensivas, en una compleja relación de retroalimentación entre el centro y la periferia metropolitana.

Retomando las discusiones conceptuales desarrolladas en el punto 1.2, está muy instalado el debate entre quienes resaltan las novedades resultantes de la manifestación en América Latina del paradigma de la “ciudad global”, y quienes destacan que el mismo implica la continuidad y profundización de los rasgos de la metrópoli desarrollista latinoamericana de mediados del siglo XX (Segura, 2017). Según Ciccolella (2014), desde el primer enfoque, de tipo “rupturista”, suelen destacarse los casos de ciudades como San Pablo, México o Santiago de Chile, mientras que desde el segundo enfoque, de tipo “genetista” o “endógeno”, se destacan Buenos Aires, Bogotá, Montevideo, Lima o Río de Janeiro. Más allá de estas diferencias, Ciccolella identifica los siguientes rasgos comunes en los procesos recientes de suburbanización de las grandes metrópolis latinoamericanas: crecimiento de la mancha urbana, tendencias a la

ciudad-región y al crecimiento reticular, difusión o proliferación de nuevos objetos urbanos o artefactos de la globalización (fundamentalmente equipamientos de consumo) y suburbanización difusa, tanto de elites como de sectores pobres o populares.

En ese mismo sentido, se ha reavivado en las últimas décadas la discusión sobre la *importación de modelos urbanos*. Está muy difundida la idea de la implantación del modelo norteamericano de suburbanización sobre las periferias de las metrópolis latinoamericanas, remarcando el rol de las urbanizaciones privadas cerradas para sectores de altos ingresos y de los equipamientos de consumo asociados (Janoschka, 2002; Martínez Toro, 2016; Szajnberg, 2005). Estos artefactos urbanos se localizan en función de la accesibilidad otorgada por las redes de autopistas, dando lugar a un crecimiento urbano fragmentado y discontinuo física y funcionalmente. Según Ciccolella (2014), ciudades como Caracas, San Pablo, Santiago, México y Río de Janeiro presentan patrones de metropolización “norteamericanos” desde antes que Buenos Aires,<sup>25</sup> que vio la implantación de esas pautas recién en los años noventa. Para matizar la idea de un simple reemplazo de un “modelo europeo de ciudad compacta” por un “modelo anglosajón”, Ciccolella destaca el carácter “híbrido” o “mestizo” de las metrópolis latinoamericanas, producto de la superposición a lo largo de su historia de diversos patrones de suburbanización y estructuras socioespaciales.

En esta tesis se sostiene que en las últimas décadas (por lo menos, a partir de los años noventa) las periferias de las metrópolis latinoamericanas se vienen conformando en forma *dispersa, segregada y fragmentada*. A continuación, se ahonda en estos tres aspectos, estrechamente vinculados entre sí.

En cuanto al carácter disperso, cabe volver a recuperar los planteos de Pradilla Cobos (2009, 2011, 2015), quien llama la atención acerca del uso de conceptos meramente descriptivos y resalta la importancia de “explicar procesos, no imponer modelos”. Como se analizó en los puntos 1.1 y 1.2, el paradigma o “modelo” de la urbanización “dispersa” o “difusa” se conformó a partir de la experiencia norteamericana y de la Europa Latina, donde sectores sociales acomodados migraban hacia las periferias urbanas en búsqueda de amenidades ambientales, en un proceso estrechamente vinculado con los avances en los transportes y las comunicaciones, y con transformaciones profundas en los mercados de trabajo y en las pautas culturales de

---

25 Como se mencionó en el punto anterior, autores como Browning y Roberts (1978) ya habían hablado de una convergencia parcial entre las pautas de urbanización latinoamericanas y estadounidenses en el marco de la industrialización de las décadas de 1950 y 1960.

consumo. Según Pradilla Cobos, efectivamente puede decirse que a partir de los años noventa se viene generalizando en América Latina un patrón de urbanización de tipo disperso en términos físico-morfológicos, caracterizado por “fragmentos urbanos dispersos sobre el territorio, separados por fragmentos no urbanizados” (Pradilla Cobos, 2015: 3); y es recién a partir de esos años, y no antes, que lo que ocurre en las periferias de las ciudades latinoamericanas puede empezar a compararse en algún punto con lo que sucede en las de Estados Unidos y Europa. Sin embargo, la urbanización dispersa en América Latina no tiene el mismo origen ni las mismas fuerzas motrices, sino que es fundamentalmente una expresión territorial del patrón neoliberal de acumulación capitalista; en concreto, el rasgo disperso se explica por la búsqueda de suelo barato y la consecuente captura de renta del suelo y ganancias extraordinarias por parte de desarrolladores inmobiliarios privados, facilitada de diversas formas por las políticas del Estado.<sup>26</sup>

La profundización durante el neoliberalismo de la desigualdad histórica en el acceso al suelo y a la vivienda en la ciudad por parte de las distintas clases sociales ha derivado en una profundización de la segregación residencial socioeconómica, entendida como el proceso de separación de los grupos sociales en el espacio en función de su nivel de ingresos y condiciones socio ocupacionales, de manera que tienden a conformarse áreas socialmente homogéneas a su interior y heterogéneas entre sí (Correa, 1993; Rodríguez Vignoli, 2001). Además, la histórica diferenciación social que se observaba entre grandes áreas o sectores de la ciudad (por ejemplo, centro-periferia o norte-sur), desde los años noventa comenzó a combinarse con una segregación a pequeña escala: dentro de áreas de reducida extensión residen grupos situados en los extremos opuestos del espectro socioeconómico. Estos contrastes se observan particularmente en las periferias metropolitanas, donde “islas de riqueza” se alternan con “islas de precariedad” (Burgess, 2018; Frediani, 2010; Janoschka, 2002; Rodríguez, 2018; Segura, 2017; entre otros).

Autores como Cuenya (2018), Kozak (2011, 2018) y Rodríguez (2018) marcan que un rasgo sobresaliente de esta nueva segregación a pequeña escala es que se combina con la fragmentación urbana, concepto con el que se pone el acento en la presencia de

---

26 Aquí se vuelven a recuperar los contenidos de la entrevista realizada a Pradilla Cobos mencionada en una nota anterior (Venturini, 2023a).

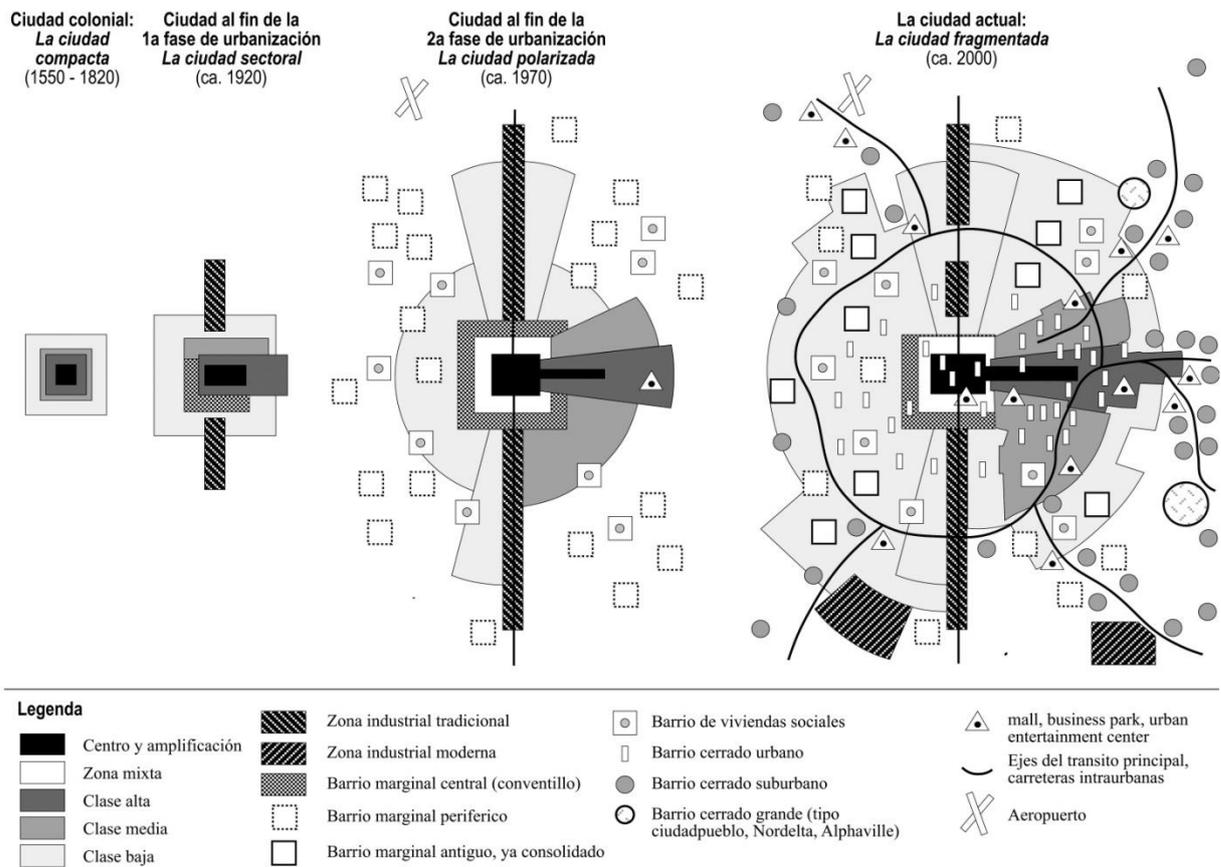
barreras físicas que dificultan el funcionamiento integrado del tejido urbano. En palabras de Burgess:

“La fragmentación urbana probablemente represente un caso extremo de segregación espacial –es la forma actual en la que la segregación espacial se manifiesta en forma creciente – (...) La fragmentación urbana produce segregación de ‘grano fino’. Lo que alguna vez fueron gradientes se han vuelto bordes concretos (...) La relación entre segregación socioespacial y fragmentación urbana también puede ser concebida en términos de relación entre distancia social y espacial (...) en la ciudad fragmentada postindustrial la distancia social se ha vuelto mayor (con el aumento de la desigualdad de ingresos) y la distancia espacial se ha estrechado nuevamente.” (Burgess, 2008: 39, citado en Kozak, 2011)

Según Pradilla Cobos (2009, 2014, 2015), el patrón de acumulación neoliberal profundizó rasgos históricos estructurales de las metrópolis latinoamericanas, entre los cuales destaca el desorden, la dispersión y la fragmentación territorial. Esta última es entendida tanto en términos físicos y funcionales como socioeconómicos y culturales, para hacer referencia a la creciente separación, aislamiento y desarticulación de las áreas de la ciudad y sus residentes, en estrecha vinculación con la segregación y la exclusión social.

Bähr y Borsdorf (2005) han llevado la idea de la fragmentación al nivel de modelo urbano. Como se observa en la Figura 1.3, luego de los modelos de la “ciudad colonial compacta”, la “ciudad sectorial” y la “ciudad polarizada”, en la década de 1970 se habría empezado a configurar en América Latina el “modelo de la ciudad fragmentada”, caracterizado por la separación de funciones y elementos socioespaciales a pequeña escala y que tiene a las áreas periféricas como las de mayores transformaciones. En línea con los argumentos expresados hasta aquí, la propuesta de Bähr y Borsdorf resultaría sumamente discutible en términos epistemológicos. Sin embargo, el esquema (más que modelo) de ciudad fragmentada puede ser útil para ilustrar con simpleza ciertos rasgos de la evolución reciente de las metrópolis latinoamericanas. Tanto en las zonas centrales como en las periferias se yuxtaponen fragmentos urbanos heterogéneos: barrios residenciales de alto estatus, urbanizaciones cerradas, zonas de clases medias, barrios populares informales, vivienda social, zonas industriales tradicionales y modernas, grandes equipamientos de consumo y de transporte y complejos de oficinas.

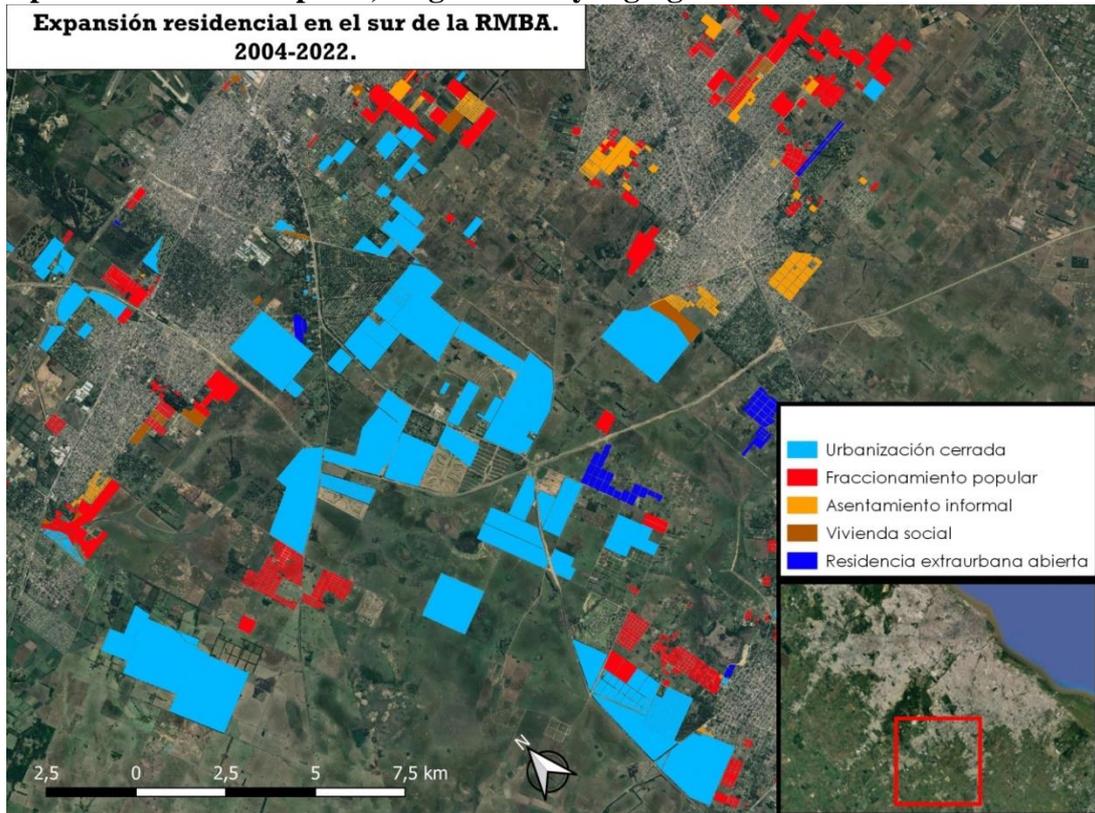
### **Figura 1.3. Evolución del “modelo de la ciudad latinoamericana”**



Fuente: Bähr y Borsdorf (2005)

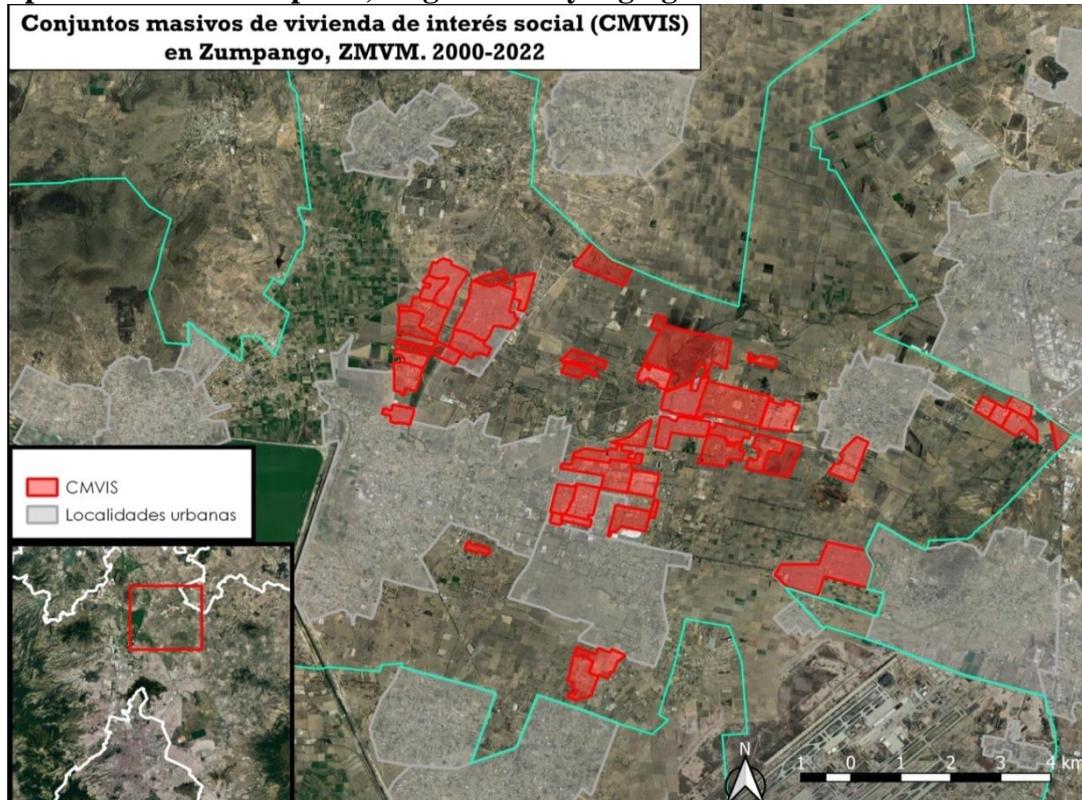
Resulta interesante destacar que la urbanización dispersa, segregada y fragmentada abarca diversas modalidades sociohabitacionales, y que los componentes predominantes pueden variar entre las distintas metrópolis. No obstante, la dinámica que la origina y la promueve es esencialmente la misma, y tiene que ver con el patrón urbano de acumulación neoliberal: la búsqueda de suelo barato y ganancias extraordinarias por parte de grandes desarrolladores inmobiliarios privados. A modo de ejemplo comparativo, puede mencionarse, por un lado, la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), donde el principal vehículo (pero no el único) de esta forma de expansión vienen siendo las urbanizaciones cerradas para grupos de ingresos altos y medio-altos (Carballo y Batalla, 2015; Pintos y Narodowski, 2015; Pérez, 2004; Szajnberg, 2005; Vidal-Koppmann, 2007, 2010, 2014, 2015, entre otros), como se observa en el Mapa 1.1. En este caso, puede que la dispersión tenga reminiscencias del caso europeo o norteamericano, porque el componente social fundamental está dado por sectores acomodados que buscan residir en entornos periurbanos de calidad ambiental.

**Mapa 1.1. Periferia dispersa, fragmentada y segregada en el sur de la RMBA**



Fuente: Elaboración propia

**Mapa 1.2. Periferia dispersa, fragmentada y segregada en el norte de la ZMVM**



Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, puede mencionarse el caso de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM),<sup>27</sup> donde la urbanización dispersa, segregada y fragmentada se concreta a través de los llamados conjuntos masivos de vivienda de interés social, como se observa en el Mapa 1.2. Se trata de complejos de muy extensa superficie, hiper periféricos, rodeados de muros y separados de su entorno, compuestos por módulos de vivienda producidos en serie y, en muchos casos, de muy mala calidad, financiados por el Estado a través de créditos hipotecarios pero construidos por capitales inmobiliarios-financieros privados (Duhau y Giglia, 2008; Pradilla Cobos, 2015; Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019; Valenzuela Aguilera, 2021; Vega Jiménez de la Cuesta, 2015; Venturini, 2023a; entre otros). Aquí el componente social es muy distinto: trabajadores formales (en muchos casos del Estado) de ingresos medios y medio-bajos. Sin embargo, la forma urbana es muy similar, así como la lógica de producción del espacio urbano que está de fondo. Un esquema similar de producción empresarial de vivienda social masiva y periférica se implementó también en Chile y Brasil. Por ejemplo, Hidalgo, Borsdorf, Zunino y Álvarez (2008) analizaron los contrastes en las periferias de Santiago de Chile entre los complejos de vivienda pública deteriorados y las urbanizaciones cerradas de grupos de altos ingresos, mediante el binomio conceptual “precariópolis estatal - privatópolis inmobiliaria”.

---

27 Se toma como ejemplo el caso de México porque allí se desarrolló una estancia de investigación doctoral entre abril y julio de 2023, en el Instituto de Geografía de la UNAM, financiada por una Beca UBAINTE Doctoral de la Secretaría de Relaciones Internacionales de la UBA.

## Capítulo 2. Hacia una (re)definición de los espacios periurbanos

### 2.1. Algunas definiciones de partida

Como se vio en el capítulo anterior, el concepto de espacio periurbano pertenece a un amplio conjunto de neologismos elaborados a lo largo del siglo XX para referir a las periferias de las grandes ciudades y su relación con los espacios rurales circundantes. Uno de los primeros en utilizar el término “periurbano” fue Jean Bernard Racine, un geógrafo suizo formado en Francia que trabajó en Estados Unidos y Canadá (Racine, 1967; Valenzuela Rubio, 1986), pero no fue acogido en la literatura anglosajona sino que fue difundido y problematizado en la Europa Latina desde mediados de los años setenta y durante los ochenta. Era el contexto de auge de los procesos de *urbanización del campo* en los alrededores de las grandes ciudades, que se venían estudiando desde los sesenta, y de generalización de la urbanización dispersa en Europa (Cardoso y Fritschy, 2012; Claval, 1983; Feito y Barsky, 2020; Jaillet y Jalabert, 1982; Valenzuela Rubio, 1986). El geógrafo español Manuel Valenzuela Rubio partió de discutir el uso del término “periurbano” en un sentido meramente locacional; en palabras del autor:

“Esta objeción de fondo viene a sumarse a otras discrepancias sobre el uso indiscriminado del término ‘periurbano’, basadas en su escasa capacidad semántica, dado que parece prevalecer en él un puro criterio locacional, que de aceptarse en su acepción etimológica podría quedar reducido a aquello que está ‘alrededor de la ciudad’, lo que sería sinónimo de ‘pericéntrico’. Indudablemente tal acepción sería a todas luces incuestionable, por evidente, pero acabaría por vaciarlo de todo contenido propio y lo arrojaría a una indefinición tan nebulosa y desconceptualizada, tan convertido en término ‘comodín’, que anularía toda posibilidad de confluencia y de debate serio en torno a sus contenidos más conflictivos y problemáticos.” (Valenzuela Rubio, 1986, comillas del autor)

Desde esta perspectiva, estos autores comenzaron a interesarse por los procesos de producción social de los espacios periurbanos. Para Valenzuela Rubio (1986), su especificidad tiene que ver con los conflictos por el uso del suelo motivados por el proceso de expansión urbana. Los “frentes del conflicto periurbano” están dados por la interacción entre actividades o usos del suelo específicos: por un lado, un contexto preexistente de actividad agraria intensiva y, por otro, las “transferencias urbanas”, que

incluyen nuevos usos residenciales permanentes o temporarios, usos recreativos, actividades industriales y de servicios y “pseudoformas urbanas” que deterioran el ambiente, como depósitos de chatarra, de combustible y de automóviles. Los franceses Jaillet y Jalabert (1982), quienes hablan de “la producción del espacio urbano periférico”, analizan el papel de la descentralización de actividades económicas y de la producción de vivienda para nuevos residentes en el crecimiento periférico de las ciudades, y advierten sobre los procesos de desvalorización del suelo agrícola frente a las expectativas de la producción de suelo edificable. En ese punto, remarcan que para entender la producción de los espacios periurbanos es clave determinar si hay tendencias hacia el equilibrio o hacia la transmutación entre la renta de la tierra agrícola y la renta urbana. En los noventa el italiano Gemmiti (1995) se preguntaba por los problemas de definición y delimitación de los espacios periurbanos, y en los dos mil, los trabajos de Entrena Durán (2005) dan cuenta de una amplia preocupación en Europa por su gobernanza, planificación y ordenamiento territorial, ante los efectos negativos de la urbanización dispersa que se venía dando en el continente desde, por lo menos, los años setenta. En ese contexto, el énfasis estaba puesto en la cuestión ambiental, vinculada fundamentalmente a la conservación de tierras agrícolas y del paisaje rural.<sup>28</sup>

En un manual español de Geografía Rural, García-Ramón, Tullas i Pujol y Valdovinos Perdices (1995) resumen los rasgos de los espacios periurbanos de la siguiente manera:

“Convencionalmente pueden distinguirse distintas zonas en el continuo urbano-rural (...) En segundo lugar, encontramos las áreas urbanas con espacios discontinuos de edificaciones que presentan, por un lado, situaciones degradadas en lo urbano y residuales en lo agrario (Gómez Mendoza, 1977), promoviéndose la especulación o la marginalidad del uso del suelo ante futuras expectativas y, por lo tanto, el desarrollo del hábitat disperso que frecuentemente no va acompañado de los servicios y equipamientos necesarios, siendo extremadamente dependiente de los centros urbanos. Este espacio continuo, de predominio urbano, es una zona transitoria que se identifica como *periurbano* (Valenzuela Rubio, 1986), ofreciendo junto a las funciones antes descritas una amplia gama de usos tan dispares como grandes equipamientos y parques metropolitanos, polígonos industriales, ciudades dormitorio y urbanizaciones de baja densidad de edificación con espacios de agricultura residual. Sin embargo, aunque a veces esta agricultura del periurbano sea simplemente el aprovechamiento de

---

28 En ese contexto, se destaca el *Proyecto NEWRUR: 2001-2004. Urban pressure on rural areas: Mutations and Dynamics of periurban rural processes*, parte del 5to Programa Marco de la Comisión Europea, que seleccionó para su estudio áreas periurbanas de Francia, Inglaterra, Alemania y España.

espacios no legales como los huertos marginales en zonas de reserva de suelo, también puede abarcar formas de tipo intensivo, en capital y trabajo, que sean muy competitivas...” (García-Ramón et al., 1995: 42, cursivas propias).

De esta definición y de las anteriores pueden extraerse los siguientes elementos: el desarrollo urbano disperso o discontinuo, no consolidado, con falta de servicios y equipamientos; la importancia de las dinámicas de la renta y de la especulación con el suelo ante expectativas futuras de valorización; el carácter transitorio entre lo rural y lo urbano, pero con predominio y dependencia de lo urbano; la heterogeneidad de usos del suelo y los conflictos entre ellos; lo residual de las actividades agrarias, aunque con presencia de agricultura intensiva muy competitiva. Por estas características, los espacios periurbanos pueden aparecer como entidades indefinidas o indeterminadas, o *híbridas*, que “no son ni campo ni ciudad”, muy difíciles de delimitar, y hasta de aspecto caótico. Se habla de la “mezcla” o de “mosaicos”, compuestos por fragmentos heterogéneos y autónomos de diversos usos del suelo urbanos y rurales (Alegre, 2016; Frediani, 2010; Hernández Puig, 2016; Puebla, 2010; entre otros). A la vez, esas actividades diversas están en competencia por el uso del suelo, y entre ellas no se da una convivencia armónica sino que se desarrollan proximidades conflictivas (Barsky, 2012; Feito y Barsky, 2020). Esto añade a la complejidad espacial de los espacios periurbanos, una fuerte variabilidad temporal, ya que están en permanente transformación (Pintos, 1995). En esa competencia por el uso del suelo, en el marco de la producción capitalista del espacio, tienden a imponerse los usos más rentables, y, en ese sentido, el proceso con mayores efectos sobre la transformación de los espacios periurbanos es el de expansión urbana. Esta caracterización general se irá problematizando y precisando a lo largo de los siguientes apartados de este capítulo.

Con énfasis en la fragmentación territorial, Allen (2003) entiende los espacios periurbanos como mosaicos socioeconómicos, de ecosistemas y también institucionales. En cuanto a las posibilidades de gestión o gobernanza, para muchos el espacio periurbano se presenta como un territorio de baja estatalidad, en el cual las intervenciones públicas son escasas, de alcances insuficientes o de efectos contradictorios (Allen, 2003; Hernández Puig, 2016). A ello contribuye el hecho de que los abordajes sectoriales de los espacios periurbanos suelen primar por sobre los abordajes territoriales. La complejidad de estos espacios evidencia el carácter fragmentado del aparato estatal, a lo cual se suman las dificultades de gestión derivadas

de la superposición de las distintas escalas de gobierno (municipal, provincial y nacional) (Barsky, 2018a, 2018b). Los distintos actores sociales, actividades económicas y usos del suelo que conforman el espacio periurbano quedan bajo la órbita de diferentes dependencias públicas, en muchos casos pertenecientes a distintas escalas y descoordinadas entre sí.

Contrarrestando la idea de indefinición y caos, o de mezcla genérica de usos del suelo urbanos y rurales, varios autores remarcan que la estructura de los espacios periurbanos responde a un orden que es producto de lógicas de localización particulares (Allen, 2003; Barsky, 2018b; Capel, 1994). Con el caso de Buenos Aires como referencia empírica, Pintos (1995) y Bozzano (1990, 1998, 2000)<sup>29</sup> entienden la espacialidad periurbana a partir de la articulación de una serie de procesos o formas de ocupación del espacio específicas: la valorización inmobiliaria progresiva y diferencial; modalidades particulares de expansión residencial de sectores populares y de sectores de medios y altos ingresos; localización industrial y de grandes equipamientos; y actividades primarias intensivas como la flori-horticultura y las actividades extractivas (canteras y hornos de ladrillo).

Desde esa perspectiva, Bozzano (2000) aborda en forma integral y articulada las lógicas económicas, sociales y ambientales de localización y uso del suelo que definen a cada uno de los procesos y actividades que estructuran el espacio periurbano, como se muestra en el Cuadro 2.1. El autor desarrolla el concepto de “territorios de borde”, dentro del cual engloba dos tipos de formas espaciales que presentan similitudes en los procesos socioespaciales que se dan en ellas: los intersticios urbanos y los espacios periurbanos. Se trata de territorios “de borde” en los tres sentidos mencionados: económico, social y ambiental. Las lógicas económicas refieren a los cálculos de costo/beneficio por parte de los distintos actores sociales involucrados en el uso del suelo, condicionados por los niveles y dinámicas de las rentas urbanas y agrarias. Las lógicas sociales incluyen las pautas de consumo del espacio por parte de los distintos grupos sociales, variables culturales y decisiones políticas (administrativas o de gestión). Las lógicas ambientales tienen que ver con la valorización del “contacto con la naturaleza”, en el caso de la residencia de sectores de altos ingresos, y con la degradación ambiental que afecta las condiciones de hábitat de los sectores populares.

---

29 Cabe mencionar que Patricia Pintos y Horacio Bozzano, dos de los principales autores que introdujeron el concepto de espacio periurbano para el estudio de la RMBA, realizaron estudios de posgrado en España y en Francia, respectivamente.

**Cuadro 2.1. Procesos y lógicas en la conformación de los “territorios de borde”**

Procesos	Espacialidad	Lógicas
Expansión del espacio urbano y/o residencial (subdivisión, ocupación) de sectores de altos ingresos	Espacios periurbanos	<b>Lógica económica:</b> <u>Demanda:</u> relación costo inmobiliario / costo-tiempo (distancia): posibilidad económica de acceso a un lote periférico del mayor tamaño, con la mayor accesibilidad y al menor costo posible. <u>Oferta:</u> disponibilidad de fracciones rurales con una escala mínima que permita márgenes de ganancia aceptables que justifiquen la operación inmobiliaria de subdivisión y venta.
		<b>Lógica ambiental:</b> valorización de condiciones paisajísticas y ambientales para la residencia.
Expansión del espacio urbano y/o residencial (subdivisión, ocupación) de sectores de bajos ingresos	Intersticios urbanos	<b>Lógica social:</b> Accesibilidad a fuentes de trabajo. Un lote periférico no es una opción socialmente aceptada. “Bordes sociales”.
		<b>Lógica ambiental:</b> localizaciones desvalorizadas por degradación ambiental. “Bordes ambientales”.
	Espacios periurbanos	<b>Lógica económica:</b> disponibilidad de suelo a bajo costo. “Bordes económicos”.
		<b>Lógica social:</b> Posibilidad de acceso a la propiedad o de acceso informal al suelo. Importancia de lazos sociales en los asentamientos informales.
Asiento de actividades flori-hortícolas (y otras actividades agropecuarias intensivas)	Espacios periurbanos	<b>Lógica económica:</b> productos perecederos que deben estar cerca del mercado. Gradientes de rentas diferenciales agrarias: actividades intensivas en capital y mano de obra con alta inversión rentabilidad por unidad de superficie.
		<b>Lógica social:</b> intervenciones públicas y privadas para crear colonias agrícolas. Lazos sociales y étnico-culturales. Lógica que propicia la aglomeración (no un cinturón continuo).
Asiento de actividades extractivas	Espacios periurbanos (muchas de estas áreas han sido rodeadas o reemplazadas por la expansión urbana)	<b>Lógica económica:</b> incidencia del costo de transporte en el valor final del producto (mayor que en la flori-horticultura).
		<b>Lógica ambiental:</b> la lógica económica se impone por sobre la preservación del ambiente.
Localización de grandes equipamientos	Intersticios urbanos (han sido rodeados por la expansión urbana pero originalmente la localización era periurbana)	<b>Lógica económica:</b> relación tamaño de lote/costo de la tierra: lote del mayor tamaño y al menor costo posibles.
		<b>Lógica social:</b> decisiones político-institucionales de construcción y localización de grandes equipamientos

Localización de establecimientos industriales	Intersticios urbanos (han sido rodeadas por la expansión urbana pero originalmente la localización era periurbana)	<b>Lógica económica:</b> relación tamaño de lote/costo de la tierra: lote del mayor tamaño y al menor costo posible. En los intersticios, donde hay incidencia significativa de la renta de la tierra, puede fraccionarse el predio y cambiar a una relocalización más periférica o puede haber inversiones para reconversiones productivas.
	Espacios periurbanos	

Fuente: Elaboración propia a partir de Bozzano (2000)

En este punto, cabe repensar la cuestión de los usos del suelo. De acuerdo con Bozzano, Carut, Barbetti, Cirio, y Arrivillaga (2008: 209), se entiende por uso del suelo real a “la manifestación visible en el territorio de determinadas actividades y/o formas de ocupación, a partir de las cuales pueden inducirse determinadas prácticas y/o formas de apropiación por parte de los actores en cada lugar”. Esta definición implica que el estudio de los usos del suelo no es un fin en sí mismo, sino más bien un medio propicio para indagar las relaciones entre vocaciones, racionalidades, procesos, tendencias y actores en la conformación de territorios y lugares. Una determinada estructura de usos del suelo refleja las racionalidades de diversos actores sociales, cuya interacción moldea la conformación de los territorios bajo determinadas tendencias según el predominio de una u otra racionalidad. Desde esta perspectiva, se resalta que los espacios periurbanos son producidos por actores sociales que, a partir de sus racionalidades o lógicas particulares, desarrollan estrategias de localización y uso del suelo específicas. Según López Pérez, Delgado Gómez y Vinasco Torres:

“La interfase urbano rural es un espacio geográfico donde los diferentes actores ejercen su territorialidad construyendo con ello sus territorios diferenciados. Es decir, que se reconoce que en la interfase urbano rural pueden existir tantos territorios y territorialidades como actores que ejerzan dominio, que se hayan apropiado, que se identifiquen con ella y que defiendan el uso que ellos le han dado a la interfase, de acuerdo con sus intereses” (López Pérez, Delgado Gómez y Vinasco Torres, 2005: 34)

En este punto puede recuperarse como referencia la distinción de las tres grandes lógicas de producción del espacio urbano (y periurbano), mencionada en el punto 1.1: la lógica del mercado, la lógica política del Estado y la lógica de la necesidad (Abramo, 2012; Frediani, 2010; Pérez, 1995), que a su vez pueden desarrollarse en función de un interés general (lógicas públicas) o particular (lógica privada) (Adaszko, 2013). Esto puede cruzarse con la distinción de Bozzano (2000) entre lógicas económicas, sociales y ambientales.

## 2.2. El espacio periurbano como transición entre lo urbano y lo rural

Retomando lo desarrollado en el Capítulo 1, tanto un enfoque dicotómico como las miradas tradicionales del *continuum* pueden resultar limitadas para analizar la relación entre lo urbano y lo rural en los espacios periurbanos. Ambas perspectivas han estado cruzadas por definiciones ideológicas (vinculadas a la oposición entre la modernización urbana capitalista y el carácter tradicional del campo) o pueden conducir a un sesgo espacialista, basado en la observación de supuestos atributos definitorios que permitirían delimitar espacios con claridad y en forma excluyente; además, tanto la dicotomía como el *continuum* suponen la existencia de dos polos opuestos “puros” y ambas oscurecen la complejidad de las interrelaciones e interdeterminaciones entre lo urbano y lo rural (Castro, 2018). Como marcaba Castells:

“La noción de urbano (opuesta a rural) pertenece a la dicotomía ideológica sociedad tradicional/sociedad moderna, y se refiere a cierta heterogeneidad social y funcional, sin poderla definir más que por su alejamiento, mayor o menor, de la sociedad moderna. La distinción entre ciudad y campo plantea, sin embargo, el problema de la diferenciación de las formas espaciales de la organización social. Pero esta diferenciación no se reduce ni a una dicotomía ni a una evolución continua, como da por supuesto el evolucionismo natural, incapaz de comprender estas formas espaciales como productos de una estructura y procesos sociales. Por otra parte, la imposibilidad de encontrar un criterio empírico de definición de lo urbano no es más que la expresión de una vaguedad teórica. Esta imprecisión es ideológicamente necesaria para connotar, a través de una organización material, el mito de la modernidad” (Castells, 1999 [1972]: 26).

Para superar las limitaciones de esos enfoques, en esta tesis se estudian las dinámicas territoriales de los espacios periurbanos poniendo el foco en el proceso social de producción material de formas espaciales y desde las regularidades estructurales que explican la organización del espacio (Capel, 1975; Castells, 1999; Zaar, 2017), teniendo en cuenta la relación dialéctica (de mutua influencia y condicionamiento) entre esos procesos y formas (Correa, 1993; Harvey, 1977).

A partir de la revisión conceptual realizada hasta aquí, la idea que más se adecúa a los objetivos de esta tesis es la de *transición*, que está presente en varias definiciones de los espacios periurbanos (Barsky, 2005, 2010; Cardoso y Fritschy, 2012; Entrena Durán,

2005; Valenzuela Rubio, 1986, entre otros). Ahora bien, entender estos espacios como transicionales entre lo urbano y lo rural, o entre la ciudad y el campo, amerita precisar una serie de cuestiones estrechamente vinculadas entre sí. En primer lugar, la transición es de carácter espacial y temporal: los espacios periurbanos son áreas *de transición (en el espacio) y en transición (en el tiempo)*. Por un lado, recuperando la vertiente espacial del *continuum* rural-urbano, expresan efectivamente en el territorio un tránsito o paso gradual de lo urbano a lo rural (o viceversa), a través de la presencia alternada de determinados usos del suelo (se volverá sobre esto más adelante). Por otro lado, son espacios que tienden a transformarse en el tiempo por la conversión de tierras rurales en urbanas, producto de la expansión física de la ciudad. En ese sentido, Pintos (1995) resalta la alta variabilidad espacio-temporal como atributo distintivo del hecho periurbano respecto de otras formas de organización del espacio. Según Barsky (2005), se trata de un espacio que no sólo muta rápidamente con el tiempo sino que además se desplaza o “se corre”.

En segundo lugar, resultan interpeladas las definiciones de lo urbano y de lo rural, que básicamente pueden responder a criterios físicos, funcionales o culturales. Esas definiciones y la clasificación del territorio que derive de ellas, dependen en definitiva de objetivos de investigación o de intervención específicos (Capel, 1994). Resulta interesante remarcar aquí que el fenómeno de la urbanización dispersa trae aparejado que la delimitación funcional de la ciudad deja de coincidir con su delimitación física (Dematteis, 1998; Frediani, 2010). Para Abba (2010), la interfase rural-urbana es aquello que queda comprendido entre la delimitación física (como aglomeración) y la delimitación funcional (a partir de flujos) de la ciudad. Del mismo modo, en el espacio periurbano se ponen en juego diferentes acepciones o connotaciones de lo rural. Puede considerarse, por un lado, la ruralidad recreada para el consumo residencial de sectores de ingresos medios y altos a partir de la idea de contacto con *el campo y la naturaleza*, la cual es muy fuerte en el fenómeno de las urbanizaciones cerradas periféricas de la RMBA (Carballo y Batalla, 2015; González Maraschio, 2018; Pintos y Narodowski, 2015). Este tipo de valorización de lo rural ha sido abordada por algunos autores mediante los conceptos de espacio rururbano y rururbanización (Barros, 1999; Pizarro, 2010). Por otro lado, como marca Pizarro (2010), esa ruralidad convive y entra en conflicto con la ruralidad en un sentido productivo, manifestada en el espacio periurbano a través de actividades como la horticultura.

A partir de este entrecruzamiento de definiciones de *lo urbano* y de *lo rural* en los espacios periurbanos, queda claro lo insuficiente de su definición como entidades *híbridas*, que “no son ni campo ni ciudad”. Esta idea supone la reunión de atributos de dos tipos puros opuestos. Esta limitación se evidencia si se pone el foco en los usos del suelo: no se da una *mezcla* en términos genéricos, ni de cualquier tipo de usos urbanos o rurales, sino que tienen presencia determinadas formas, modalidades y funciones urbanas, y determinados usos del suelo y atributos vinculados a la ruralidad.

En tercer lugar, desde una perspectiva funcional, los espacios periurbanos están más condicionados por las dinámicas y necesidades de la ciudad que por las del campo (Bozzano, 1990; Entrena Durán, 2005; Morello, Matteucci y Rodríguez, 2003; Valenzuela Rubio, 1986). Como se verá en el próximo apartado, esas necesidades tienen que ver fundamentalmente con la expansión urbana, con el abastecimiento de alimentos y materias primas y con el depósito de restos o residuos de la actividad urbana. Puede recuperarse aquí la distinción hecha por Cardoso y Fritschy (2012) entre una cara interna (periurbana) y otra cara externa (rururbana) de la interfase rural-urbana. “El espacio periurbano es, entonces, un área de transición entre el campo y la ciudad, con predominio de lo urbano. Es la ciudad en formación” (Cardoso y Fritschy, 2012: 33). En cambio, en el espacio rururbano, por su mayor distancia con respecto a la ciudad y la mayor disponibilidad de tierra, es mucho menor la presión de los usos urbanos sobre los agrícolas. En términos territoriales (paisajísticos, demográficos y económicos), lo rural tiene mayor peso en el espacio rururbano, y la especificidad del concepto “radica en el cambio sufrido por la población rural al entrar en contacto con la vida urbana y en las adaptaciones que la población urbana realiza al trasladarse a este nuevo entorno” (Cardoso y Fritschy, 2012: 35). Esta distinción queda clara en las siguientes palabras de Bozzano:

“Lo constitutivo y particular de este territorio es aquello que tiene de carácter transicional entre los fenómenos propios de lo rural y de lo urbano. Como veremos, en ocasiones este territorio prácticamente desaparece. Reservamos para este significado los siguientes términos: rururbano, rural-urbano, rururbano, interfase ciudad-campo y ecotono urbano-rural. Cuando intentamos explicar las distintas formas y niveles de articulación de ese ámbito con la ciudad, lo estaremos estudiando como parte de ésta. Si integra a la periferia de las metrópolis, reservamos entonces el empleo de los

siguientes términos: periurbano, borde urbano y borde metropolitano” (Bozzano, 1990: 269).<sup>30</sup>

En cuarto lugar, la idea de transición permite situar el análisis de la dinámica socioterritorial del espacio periurbano en el marco general de la evolución de la estructura urbana, al poder pensarlo en forma análoga a otras áreas de la ciudad donde lo que predomina es la dinámica, los procesos de transformación, el cambio inminente, la presión sobre los usos presentes del suelo y la tendencia a su reemplazo por otros.<sup>31</sup>

### **2.2.1. Los gradientes de rentas del suelo**

Los gradientes de rentas del suelo constituyen un eje teórico de partida muy importante para los objetivos de esta tesis, que atraviesa y ayuda a entender los cuatro aspectos del carácter transicional de los espacios periurbanos mencionados anteriormente: el carácter espacial y temporal de la transición, los tipos de usos del suelo específicos presentes en estos espacios, su relación con las necesidades de la ciudad más que con las del campo, y su inserción dentro de la dinámica general de la estructura urbana.

Los gradientes de rentas del suelo conforman un modelo teórico que muestra la variación en el espacio de la rentabilidad de distintos usos del suelo, y que suele representarse en un gráfico de ejes cartesianos, donde el eje horizontal corresponde a la distancia con respecto a un punto de referencia, y el eje vertical al nivel de la renta, como se observa en las Figuras 2.1 y 2.2. El gradiente de rentabilidad de cada tipo de

---

30 Pizarro (2010) utiliza estos conceptos de manera diferente, aunque vinculada a las cuestiones que se vienen planteando: entiende a la periurbanización desde una perspectiva centrada en lo rural, como la imposición de límites a la urbanización por la persistencia de la producción de vegetales, la cría de ganado y el uso de entornos naturales para actividades de ocio. En cambio, entiende a la rururbanización como la presión urbana sobre la producción agropecuaria derivada del uso residencial de la tierra por intereses que reivindican la “vuelta a campo”.

31 Una referencia obligada en este punto es la idea de *zona en transición* (*zone in transition*), surgida del clásico modelo de Burgess de 1925, de la Escuela de Ecología Humana de Chicago, y con la que suele denominarse a las áreas que rodean a los distritos centrales, comerciales y de negocios (*central business district* o *CBD*), también denominadas *áreas pericentrales* o *zonas periféricas del centro*. Estas áreas se conformaron con usos del suelo heterogéneos (comercio mayorista, almacenaje, industria ligera, terminales de transporte, residencias obreras y de sectores bajos) históricamente vinculados a las buenas condiciones de accesibilidad de las áreas centrales, pero tendieron a quedar obsoletas frente al desarrollo urbano y crecimiento de las ciudades (por eso también se las llamaba *áreas de obsolescencia*). Originalmente la idea de transición tenía que ver con la expectativa de que estas áreas fueran beneficiadas por la expansión de las actividades de los distritos centrales, lo que generaba especulación (Carter, 1983; Correa, 1993). Lo que tendió a prevalecer en estas áreas fueron los procesos de desinversión y deterioro, que con el tiempo fueron la antesala de la reinversión de capital asociada a los procesos de gentrificación (Smith, 1979, 2012). Más allá de todas estas especificidades, pueden rescatarse los rasgos en común entre esas *zonas en transición* y los espacios periurbanos: carácter periférico, heterogeneidad de usos del suelo, presión de las actividades de la zona contigua, especulación por expectativas de valorización y cambio de uso del suelo, y llegada de nueva población.

uso se representa mediante una línea, que corresponde a la renta potencial, es decir, el máximo nivel de renta que podría generar ese uso en cada localización. En términos generales, la rentabilidad decrece con la distancia en función de cómo el desarrollo de cada uso del suelo se ve afectado por la pérdida de accesibilidad y/o el aumento de los costos de transporte, en relación al punto de referencia. En consecuencia, las distintas líneas tienen pendientes diferentes y se cortan entre sí, lo que hace que a determinada distancia del punto de referencia, haya un cambio en el uso del suelo que presenta la rentabilidad más alta. En el marco de la producción y valorización capitalista del espacio, la competencia por el uso del suelo se da fundamentalmente en función de la rentabilidad. Entonces, en condiciones de libre competencia, en cada localización tiende a imponerse el uso del suelo más rentable. El nivel de renta de ese “mejor y máximo uso” o “mayor y mejor uso” determina la renta potencial de esa zona y los precios del suelo, dejando fuera de competencia a los demás usos (Baer, 2013; Carter, 1983; Jaramillo, 2010; Smolka, 1981). Siguiendo a Topalov (1979, 1984), la búsqueda de ganancias y de sobreganancias es el motor fundamental del modo de producción capitalista, cuya lógica constriñe a los capitales individuales de cada sector de actividad a localizarse en el espacio de manera de maximizar la sobreganancia generada. De esa sobreganancia localizada deriva la renta, que, a la vez, opera como un mecanismo fundamental de asignación de usos al suelo, ya que en cada zona tenderán a ubicarse los usos capaces de maximizar la renta.

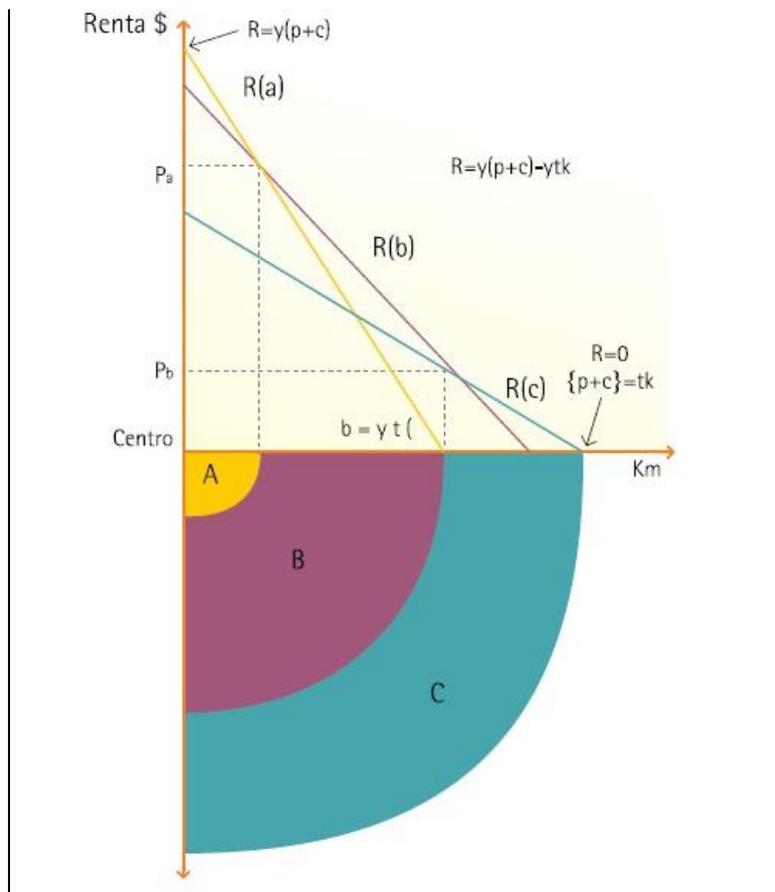
La idea de un gradiente de renta encuentra, sin dudas, una primera referencia en la *teoría de la renta diferencial de David Ricardo*, quien mostró cómo la expansión agrícola sobre tierras cada vez menos fértiles hacía aumentar los costos de producción de los cultivos, y esto elevaba las ventajas relativas de producir en las tierras de mejor calidad, lo que repercutía en un mayor nivel de renta en las tierras mejores con respecto a las peores. Sin embargo, el primero en vincular los gradientes de renta con la organización espacial de las actividades económicas, dando lugar a una *teoría de la ubicación*, fue *Johann Heinrich Von Thünen*, con la publicación en 1826 de su obra *El Estado Aislado*. Von Thünen partió del supuesto del *homo economicus*,<sup>32</sup> y de considerar una ciudad hipotética situada en medio de una planicie isotrópica, donde las características del medio físico no presentan dificultades para el transporte y la fertilidad

---

32 Supuesto por el cual “todas las personas se conducen en forma semejante en asuntos económicos, tienen demandas y hábitos de consumo similares, tienen habilidades y eficiencias de producción semejantes, poseen un conocimiento total, se conducen racionalmente e intentan maximizar sus ingresos” (Carter, 1986: 92).

del suelo es homogénea. Esa ciudad no tiene ningún vínculo con otras y conforma el único mercado para los productos agrícolas que se producen en su entorno. Con esas premisas, elaboró una función de renta por unidad de superficie, que está determinada por la influencia de una variable independiente, que es la distancia a ese mercado, sobre cuatro parámetros cuyos valores varían para cada tipo de producto agrícola: el rendimiento (cantidad de producto por unidad de superficie), el precio en el mercado por unidad de producto, los costos de producción y el costo de transporte por unidad de producto y de distancia. Este tipo de renta se ha denominado *renta de ubicación*, cuyo nivel por unidad de superficie decrece con la distancia al mercado. Como se observa en la Figura 2.1, cada tipo de producto agrícola posee un gradiente de renta de ubicación de distinta pendiente, de acuerdo a sus características propias (Baer, 2013; Carter, 1986).

**Figura 2.1. Modelo de localización de actividades agrícolas de Von Thünen**



Referencias: (a), (b) y (c): distintos tipos de productos agrícolas; R: renta por unidad de superficie; y: rendimiento por unidad de superficie; p: precio en el mercado por unidad de producto; c: costo de producción por unidad de producto; t: costos de transporte por unidad de producto y de distancia; k: distancia a la ciudad (mercado).

Nota: Para mayor claridad, donde dice “ $R=y(p+c)$ ” debería decir “ $R=y \cdot (p-c)$ ”, y donde dice “ $R=y(p+c)-ytk$ ” debería decir “ $R=y \cdot (p-c)-ytk$ ”

Fuente: Baer (2013)

Como se mencionó anteriormente, por el principio del “mejor y máximo uso”, en la competencia por las localizaciones más ventajosas (más cercanas a la ciudad, que constituye el mercado) prevalecen las actividades que generan la renta más alta y, a su vez, en esa competencia se determina la renta a pagar en cada zona. Esa necesidad de sostener altas rentas, lleva a un uso intensivo del suelo, con mayores inversiones de capital y mano de obra para aumentar los rendimientos. Como resultado, cada tipo de producción agrícola tiende a desarrollarse a una distancia óptima que permite que el productor maximice su ganancia en función del precio de venta del producto, el rendimiento por unidad de superficie, los costos de producción, los costos de transporte y la renta que debe pagar al propietario del suelo (Baer, 2013; Carter, 1986; Topalov, 1984).

Como se ve en la Figura 2.1, cuando los gradientes de renta se proyectan sobre un plano y giran 360° alrededor del mercado, dan lugar a una serie de zonas o *anillos* concéntricos, cada uno de los cuales se caracteriza por el predominio de un tipo de producto. Así es como Von Thünen arribó al clásico modelo de localización de actividades agrícolas o modelo de uso de la tierra (Carter, 1986). Los anillos más cercanos a la ciudad se corresponden con la producción de hortalizas y de leche, ya que —en comparación con otros productos agrícolas, como los granos— presentan mayores rendimientos por unidad de superficie, mayores precios en el mercado por unidad de producto y mayores costos de transporte, debido a que requieren un acondicionamiento específico y deben ser transportados rápidamente al mercado por su carácter perecedero. Esto hace que tengan un gradiente de renta de ubicación con una pendiente más pronunciada: son más rentables cerca del mercado pero su rentabilidad decrece rápidamente a medida que aumenta la distancia, por la alta incidencia de los costos de transporte. Más allá de las abstracciones en que se basa, lo más destacable del modelo es la relación que establece entre la organización espacial de los usos del suelo (en condiciones de competencia) y la renta que generan las distintas actividades (Baer, 2013), y que permite comprender la secuencia de intensidades decrecientes en el uso del suelo agrícola desde los bordes de la ciudad hacia afuera (Barsky 2005, 2010).

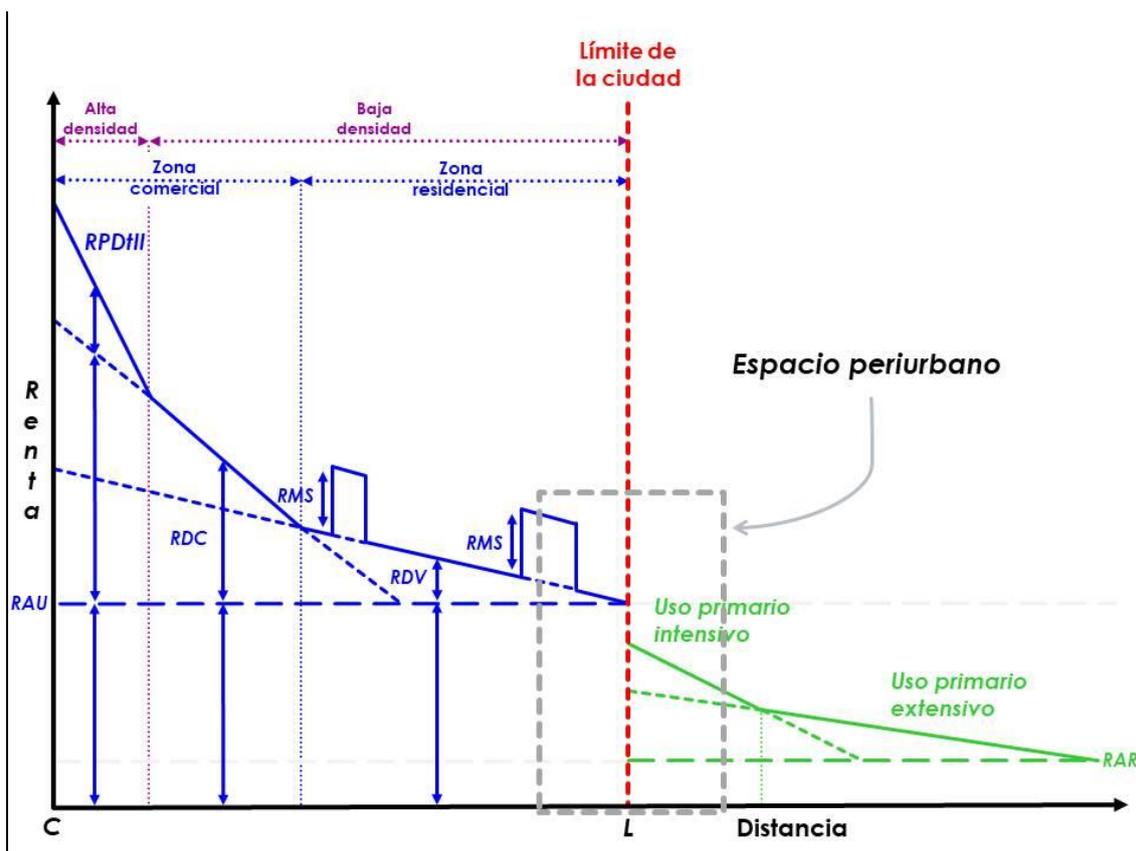
Según Carter (1983), a principios del siglo XX autores como Hurd y Haig empezaron a analizar la relación entre la renta y el uso del suelo urbano, y hacia mediados de siglo autores como Ratcliff y Berry ahondaron en esos análisis y cruzaron los gradientes de rentabilidad de diferentes tipos de usos para entender y modelizar la localización de las actividades al interior del espacio urbano, en forma análoga a como Von Thünen lo había hecho para las actividades agrarias.<sup>33</sup> Ahora el punto de referencia era el centro de la ciudad. Luego, estudiosos de la renta del suelo urbano, como Jaramillo (2010) y Topalov (1984), retomaron el modelo de los gradientes de renta como base para entender la conformación de la estructura urbana.

---

33 Cabe mencionar el trabajo de Sinclair (1967), titulado *Von Thünen and Urban Sprawl (Von Thünen y dispersión urbana)*, donde el autor sostiene que las fuerzas básicas que determinan el uso del suelo agrícola en tierras cercanas a áreas urbanas de países desarrollados, están asociadas con la expansión urbana, más que con el costo de transporte de los productos primarios. La influencia de *externalidades* generadas por ese proceso de expansión (como la especulación inmobiliaria y otros impactos negativos sobre el desarrollo de las actividades agrícolas), a menudo determina, en dichas tierras, una intensidad menor de uso agrícola, es decir, un patrón inverso al patrón general previsto por el modelo de Von Thünen.

La Figura 2.2 muestra en forma integrada los gradientes de rentas urbanas y rurales, y destaca el lugar del espacio periurbano en este modelo. De esta manera, es posible aproximarse a las lógicas de localización que confluyen en el espacio periurbano y le confieren un cierto *orden*, lo que permite superar las ideas de indeterminación, caos o mezcla de usos urbanos y rurales en términos genéricos (Allen, 2003; Barsky, 2018b; Capel, 1994). En concreto, la transición espacial y temporal urbana-rural o rural-urbana implica, por un lado, actividades y usos urbanos que están determinados por la manera en que se expande la ciudad (morfología, tipo de funciones urbanas, sectores sociales implicados). Se trata, por lo general, de usos de vivienda de baja rentabilidad (que arrojan bajas rentas diferenciales de vivienda) por su desventajosa localización relativa, destinados, por lo tanto, a sectores sociales de ingresos medios o bajos. Aunque no suelen tener lugar en el modelo de gradientes, a lo antedicho pueden agregarse eventualmente determinados tipos de usos comerciales o industriales, si las condiciones de rentabilidad lo permiten. Por otro lado, en el espacio periurbano no se localiza cualquier uso agrícola sino aquellos intensivos, capaces de soportar las altas rentas del suelo cercanas a la ciudad. En cuanto al carácter temporal de la transición, los gradientes de rentas y usos urbanos tienden a avanzar sobre los gradientes de rentas y usos rurales a medida que se expande la ciudad. Aquí cabe destacar que la renta absoluta urbana (nivel mínimo de renta que arrojan los terrenos urbanos) representa un salto de renta muy grande en relación con las rentas rurales. Se vuelve sobre la expansión urbana y la transmutación rentística en el próximo apartado.

**Figura 2.2. El espacio periurbano en el modelo de gradientes de rentas del suelo**



Referencias: RAR; renta absoluta rural; RAU: renta absoluta urbana; RDV: renta diferencial de vivienda; RMS: renta de monopolio de segregación; RDC: renta diferencial de comercio; RPDtII: renta primaria diferencial tipo II.

Fuente: Elaboración propia en conjunto con Ricardo Apaolaza (IIGG-UBA/CONICET), sobre la base de Jaramillo (2010)

Desde una perspectiva económica, son varios los autores que han resaltado la importancia de las rentas del suelo para entender la estructura y dinámicas territoriales de los espacios periurbanos. Por ejemplo, González Maraschio expresa:

“...la interfase rural-urbana constituye un espacio con lógicas propias, donde los usos urbanos y agrarios del territorio permanecen en equilibrio inestable y se modifican a partir de las rentabilidades diferenciadas. En efecto, la distribución de usos del suelo se coordina a través de la renta, la cual mediatiza la producción de las configuraciones espaciales (Harvey, 1982)” (González Maraschio, 2018: 112).

Según Puebla, más allá de las diferentes características de los espacios periurbanos en los países desarrollados y subdesarrollados, hay acuerdo general en que un rasgo estructural en común tiene que ver con la relación entre los usos y las rentas del suelo:

“...nuevas configuraciones espaciales surgen no sólo por el avance de la urbanización sino también por la forma en que se conjugan dos variables: los usos del suelo y el

precio de la tierra (derivado de la renta), que serán las que permearán todo el proceso de constitución de estos nuevos espacios” (Puebla, 2010: 139, paréntesis propio)

Según Bozzano, el carácter transicional de lo periurbano y la heterogeneidad de usos del suelo deriva de “formas de producción y reproducción social (materializadas en usos del suelo específicos) que se suceden, alternan y yuxtaponen en la periferia metropolitana por compartir en el territorio gradientes de rentas urbanas, industriales y agrarias” (Bozzano, 1998: 17, paréntesis propio). En otra parte del texto, Bozzano agrega:

“En definitiva, todas estas formas de producción y consumo de tierras periféricas tienen un rasgo en común: con las variantes señaladas es posible reconocer una serie de gradientes de renta de la tierra que responden a lógicas de valorización urbana, industrial y agraria. Asimismo, en función de otros determinantes, pueden registrarse ‘saltos’ o discontinuidades en sus valores” (Bozzano, 1998: 4)

De las palabras de Bozzano se desprende que los gradientes de rentas operan como un condicionante estructural de la organización territorial de los espacios periurbanos, pero su manifestación concreta en el territorio es sumamente compleja. En la realidad los gradientes no dan lugar a una sucesión de franjas o anillos concéntricos, continuos y homogéneos a su interior, como marcaría el modelo teórico, sino que la heterogeneidad de usos del suelo efectivamente se asemeja a un “mosaico” (Allen, 2003; Barsky, 2005; Hernández Puig, 2016; Monclús, 1999), compuesto por fragmentos correspondientes a distintos usos del suelo, que se suceden, alternan y yuxtaponen en el territorio.

Por otro lado, pero en el mismo sentido, cabe remarcar que la distribución territorial de los usos y los precios del suelo asociados obedece a un conjunto complejo y diverso de hechos y atributos sociales, culturales, ambientales y urbanísticos, que no varían en el espacio en forma gradual y continua y que no están directamente vinculados con la estructura urbana. Estos factores son frecuentemente entendidos como “externalidades urbanas” (Baer, 2013). Considerarlos implica relativizar la eficacia explicativa del modelo de gradientes de rentas, que solo considera las ventajas de localización en función de la centralidad o accesibilidad y los costos de transporte. Se volverá sobre la cuestión de las externalidades urbanas en el Capítulo 6 (punto 6.1).

Como cierre de este punto, puede decirse que la espacialidad periurbana se caracteriza por el cruce, combinación y/o competencia en un mismo territorio de factores de valorización del suelo que hacen a las rentas agrarias y a las rentas urbanas o, en términos más precisos, de factores que valorizan el espacio desde la ruralidad —ya sea

productiva (fertilidad, rendimiento de los cultivos, costos de transporte de los productos) o residencial (atributos paisajísticos, calidad ambiental)—, o a partir de atributos más vinculados a lo urbano (distancia al centro, accesibilidad a lugares de trabajo y consumo, dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, segregación residencial, etc.). Esta variedad de factores de (des)valorización del suelo se presentan en forma ordenada y sistemática en el Capítulo 6, en el marco de una tipología de rentas periurbanas.

Cabe cerrar este apartado con la siguiente cita de Bozzano:

“La periurbanización se concibe a partir de la transformación de territorios agrarios tradicionales en territorios dominados por subdivisiones rurales de pequeñas dimensiones que alternan con algunos loteos urbanos. La transformación del suelo en términos económicos se refiere tanto a la maximización de rentas diferenciales agrarias como a la transmutación rentística de parcelas rurales en urbanas; en ambos casos ello se manifiesta en la ocupación, el uso, la subocupación o el desuso del territorio. En la medida que agrupamientos de explotaciones agrícola-intensivas se consoliden dentro de los circuitos económicos que integran, se consolidará la permanencia del ámbito periurbano. En contrapartida, en la medida que los fraccionamientos permanezcan desocupados o subutilizados la periurbanización seguirá latente e indefinida. Cuando loteos urbanos salteados sobre ejes viales comienzan a ser ocupados, por lo general comienza a definirse la otra instancia del proceso (creación y expansión urbana).” (Bozzano, 2000: 183-184)

El párrafo citado, con énfasis en el aspecto económico, resume la complejidad del carácter transicional (en un sentido tanto espacial como temporal) de los espacios periurbanos y de los procesos de periurbanización, que se desarrolla en el siguiente apartado.

### **2.3. Una (re)definición: la interacción espacio-temporal entre tres procesos**

Este punto puede comenzarse con una definición resumida: los espacios periurbanos son territorios de borde de la ciudad, en los cuales se dan procesos socioterritoriales y usos del suelo vinculados a su expansión, a la producción de alimentos frescos, a la extracción de materias primas para la construcción y/o al depósito de residuos de la actividad urbana. Esta definición retoma ideas expresadas en los dos puntos anteriores; a continuación, se desarrollan el resto de sus componentes.

Antes de continuar, cabe insistir en que el espacio periurbano no es necesariamente todo aquello que rodea a la ciudad; con una definición meramente etimológica que resalte solo el aspecto locacional, el término tendría escasa capacidad semántica o explicativa y no podría considerarse un concepto (Bozzano, 1990; Valenzuela Rubio, 1986). Los atributos y procesos que definen los espacios periurbanos no se manifiestan homogéneamente *alrededor* de la ciudad en forma de *franja* o *anillo* y tampoco se observan en ciudades de cualquier tamaño.

En esta tesis se definen los espacios periurbanos como territorios de borde con respecto a la ciudad (Barsky, 2005; Bozzano, 2000), de transición espacial y en transición temporal entre lo rural y lo urbano, en los que se dan articulaciones y tensiones entre procesos socioterritoriales y usos del suelo vinculados a las necesidades de expansión, de abastecimiento de alimentos frescos y materias primas para la construcción y/o de depósito de residuos por parte de la ciudad (Abba, 2010; Barsky, 2018b; Morello *et al.*, 2003; Valenzuela Rubio, 1986). A partir de esta definición, la especificidad del espacio periurbano y la periurbanización tiene que ver fundamentalmente con la interacción espacio-temporal entre tres procesos: A) la expansión urbana, con el consecuente paso de rentas del suelo rurales a rentas urbanas, B) el emplazamiento y desarrollo de actividades primarias intensivas y C) el depósito de residuos de la actividad urbana. Cada uno de los procesos mencionados da lugar a una acepción diferente del espacio periurbano, respectivamente: como periferia de la ciudad, como entorno productivo o territorio de cercanías que abastece a la ciudad y como espacio receptor o “sumidero”. Recuperando conceptos de Blanco y San Cristóbal (2012), las articulaciones que pueden darse entre esos procesos y usos del suelo remiten a relaciones de complementariedad o retroalimentación, mientras que las tensiones pueden derivar en contradicciones, problemas o conflictos de tipo social, económico, político o urbano-ambiental.<sup>34</sup>

---

34 Cabe recuperar aquí dos definiciones que resaltan esos tres procesos, o los usos del suelo asociados a ellos. Una es la de Abba: “La consideración de una interfase urbano-rural tiene origen con la *aparición en los bordes urbanos de asentamientos humanos* o huellas de actividades que no reúnen las características de ninguno de los dos géneros de asentamientos limítrofes (urbano - rural): áreas de *microproducción rural vinculada a la demanda urbana cercana*, actividades mixtas residenciales-productivas (*mix de quintas o granjas más residencia*), áreas de *deposición de restos no reciclables de la actividad urbana*, áreas de *minería de insumos para la construcción* del soporte urbano, áreas recreativas naturales vinculadas a la demanda urbana cercana, áreas carentes de actividad rural a la *espera del frente de urbanización*, etc.” (Abba, 2010: 46, cursivas propias). Otra es la de Morello, Matteucci y Rodríguez (2003: 120), que entienden los espacios periurbanos como “territorios contiguos que la ciudad necesita para crecer, obtener recursos minerales y depositar sus materiales de desperdicio”.

Esta definición teórica de los espacios periurbanos se pensó en forma operativa, es decir, en estrecha vinculación con los objetivos de la tesis y con la estrategia metodológica desarrollada para abordarlos. En consecuencia, debía permitir dar cuenta de la relación entre rentas y usos del suelo en los espacios periurbanos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, que siempre funcionó como referencia empírica fundamental.<sup>35</sup> En ese sentido, una primera cuestión a tener en cuenta es que cada uno de los tres procesos territoriales que conforman la definición elaborada, se materializa en usos del suelo concretos. Como primera aproximación general a este tema (que se aborda en detalle en el Capítulo 5), el Cuadro 2.2 reúne los usos del suelo reales característicos o más comunes en espacios periurbanos según la bibliografía de referencia, sistematizados según correspondan a cada uno de dichos procesos.

**Cuadro 2.1. Usos del suelo característicos de los espacios periurbanos**

Proceso	Categorías y subcategorías		Usos del suelo
A) Expansión urbana	Residencia	De sectores ingresos altos	Urbanizaciones cerradas (clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacras, clubes náuticos y grandes emprendimientos)
			Residencia extraurbana (tipo Barrio Parque y casas-quinta; residencias permanentes o secundarias)
		De sectores populares (ingresos medios y bajos)	Conjuntos de vivienda de interés social
			Asentamientos informales (villas y asentamientos)
			Loteos urbanos no consolidados (falta de servicios y manzanas con menos del 50% de lotes edificados) y loteos irregulares
			Loteos urbanos baldíos
	Comercio y servicios	Grandes centros comerciales	
		Complejos hoteleros	
	Industria y logística	Fábricas y/o galpones y predios para uso logístico no agrupados	
		Parques industriales y/o logísticos	
	Equipamiento e infraestructura	Equipamiento deportivo y de recreación	
		Equipamiento de transporte	
		Equipamiento educativo y de salud	
		Cementerios	
		Equipamiento militar	
Equipamiento agua y energía			
Otros equipamientos (comunicaciones, cultura, etc.)			
Suelos vacantes o sin uso efectivo a la espera de valorización			
B)	Actividades agropecuarias	Flori-Horticultura en invernáculo y a campo	

35 Esto no quita que la definición elaborada pueda ser aplicada a otras ciudades del país e incluso a ciudades de otros países, como se deriva de todo el desarrollo teórico y conceptual previo.

Emplazamiento y desarrollo de actividades primarias intensivas		Complejos avícolas, granjas porcinas, apicultura y otras producciones del tipo granja
	Actividades extractivas	Producción de ladrillos industrial y artesanal
		Canteras
		Otras actividades basadas en la extracción de suelo ("viverismo", césped para jardines, extracción de suelo para construcción de terraplenes o nivelado de terrenos)
C) Depósito de residuos de la actividad urbana	Depósito de residuos urbanos	Basurales a cielo abierto y rellenos sanitarios
		Depósitos de chatarra, escombros y estercoleras de animales domésticos
		Depósitos de automóviles y otros depósitos fiscales

Fuente: Elaboración propia a partir de Abba (2010), Bozzano (1990, 1998, 2000), Bozzano et al. (2008), Lanfranchi et al. (2018), Morello et al. (2003) y Valenzuela Rubio (1986)

Como se mencionó en el punto 2.1, los usos del suelo representan la materialización de formas de ocupación del espacio que derivan de las racionalidades y las prácticas de determinados actores sociales (Bozzano, Carut, Barbetti, Cirio, y Arrivillaga, 2008). En los espacios periurbanos de la Región Metropolitana de Buenos Aires, pueden reconocerse a grandes rasgos los siguientes actores sociales: desarrolladores inmobiliarios medianos y grandes; empresas y otros agentes dedicados a los loteos urbanos; terratenientes pequeños y terratenientes rurales o productores agropecuarios extensivos medianos y grandes; productores florihortícolas o de otras actividades agropecuarias intensivas, individuales o agrupados en colonias o asociaciones; dueños de canteras y productores ladrilleros; empresarios de la industria, el transporte, la logística y otros servicios; residentes de ingresos altos, medios o bajos; el Estado a través de los gobiernos municipales, provinciales y nacionales; movimientos y organizaciones sociales de base territorial en barrios populares, entre otros.

En los próximos apartados se desarrollan en particular cada uno de los tres procesos cuya interacción define los espacios periurbanos.

### ***2.3.1. La expansión urbana y la transmutación rentística***

En los espacios periurbanos se desenvuelve el frente de expansión de la ciudad, en términos tanto físicos como funcionales. En ese sentido, estos espacios aparecen como una periferia ubicada más allá del suburbio, como “la periferia de la periferia” de la ciudad (Allen, 2003; Barsky, 2010; Pintos y Narodowski, 2015). Al centrar la mirada en el proceso de expansión urbana surge la diferencia del espacio periurbano con respecto al suburbio y la suburbanización. Como se vio en el Capítulo 1, la suburbanización en

términos históricos está vinculada al avance de la ciudad sin solución de continuidad, como *frente o frontera*, como *mancha de aceite*, en el marco de los procesos de metropolización de la primera mitad del siglo XX. Según Bozzano (1990) y Pintos (1995), el proceso de suburbanización se diferencia de la periurbanización porque en esta última los *efectos útiles de aglomeración* se presentan en forma embrionaria, incompleta e inestable. Para Pintos (1995) la lógica expansiva periurbana no tiende a la consolidación de la trama construida sino a la urbanización “en islas” y a la desarticulación funcional. En ese sentido, las áreas suburbanas compactas y consolidadas serían el *límite interno* de los espacios periurbanos, que representan algo así como la fase inicial o embrionaria del proceso de expansión urbana.<sup>36</sup>

A esto hay que agregar que, ya desde su propio surgimiento y difusión en el ámbito eurolatino a mediados de los años setenta, el concepto de espacio periurbano está vinculado a una modalidad específica e históricamente determinada de expansión urbana, que es la *urbanización dispersa*, también conceptualizada como *periurbanización* (como se desarrolló *in extenso* en el Capítulo 1). Esta modalidad se volvió dominante a nivel global a lo largo de las últimas décadas y se caracteriza por la gran extensión territorial de las áreas de expansión, la baja densidad edilicia y poblacional y la discontinuidad del tejido urbano. Cabe aclarar que aquí se entiende como parte de la urbanización dispersa no solo la expansión de usos residenciales sino también la localización periférica de grandes equipamientos vinculados a la ciudad (comerciales, deportivos, recreativos, educativos y de salud, de energía, etc.) (Monclús, 1999) y de industrias, en el marco de procesos de descentralización industrial (Bozzano, 2000; Briano y Fritzsche, 2007; Pintos, 1995; Pizarro, 2010).

Recuperando lo desarrollado en el Capítulo 1, en las metrópolis latinoamericanas, donde este patrón de urbanización se viene imponiendo desde los años noventa, la dispersión se da junto con fuertes rasgos de fragmentación física y funcional, y segregación (y

---

<sup>36</sup> Pintos y Bozzano toman como referencia histórica del surgimiento del fenómeno periurbano en Buenos Aires, al proceso de restructuración económica y pauperización de los sectores populares que comenzó en Argentina a mediados de la década de 1970, y continúa en gran medida hasta la actualidad. Ese contexto tiende a obstaculizar el paso de la periurbanización a la suburbanización, que requiere condiciones macroeconómicas expansivas que favorezcan la distribución del ingreso y la consolidación del tejido urbano. En palabras de Pintos (1995: 392-393): “La suburbanización, como instancia transicional a la incorporación urbana definitiva, requiere de mediaciones tendientes a la estabilidad económico-social y de la perdurabilidad de estas pautas, en términos de favorecer el proceso de consolidación del que hemos hablado. El fenómeno periurbano constituye una ‘rémora’ a la consecución de este proceso, y en consecuencia un espacio de intervención complejo, un laboratorio social siempre distinto, pero nunca -como suele afirmarse- la materialización de un caos.”

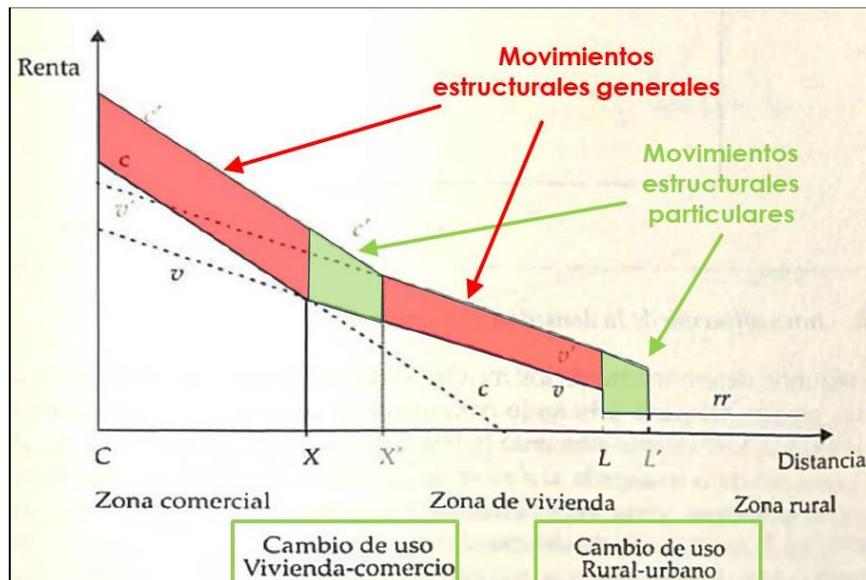
polarización) residencial socioeconómica, que se manifiesta a pequeña escala o como *microsegregación*, por la que grupos situados en los extremos opuestos del espectro socioeconómico tienden a residir en modalidades sociohabitacionales de características contrapuestas pero a escasa distancia física entre sí, y con muy baja o nula interacción social (Bähr y Borsdorf, 2005; Cuenya, 2018; Kozak, 2011; Pradilla Cobos, 2009, 2014, 2015; Rodríguez, 2018). En consecuencia, las periferias de las metrópolis latinoamericanas se componen de fragmentos heterogéneos: urbanizaciones cerradas, asentamientos informales, loteos no consolidados, conjuntos de vivienda social, parques y polígonos industriales, grandes equipamientos comerciales y de servicios, entre otros. Sobre la segregación residencial socioeconómica en los espacios periurbanos, Pintos agrega:

“A este proceso de creación de efectos de aglomeración urbana ha contribuido notablemente el accionar de los agentes intervinientes en el sector inmobiliario, los que arbitran en su condición de «productores» de tierra urbana, el ritmo y forma de participación de los distintos mercados y submercados. Por otra parte, la percepción del espacio “vivido” cambia acorde a la articulación de posibilidades y expectativas. Para unos, el espacio periurbano como sustrato físico-material es la extrapolación -sin cambios sustantivos- de ciertas condiciones de vida propias de 'la ciudad' (“segundas residencias”, barrios-parque, *countries* y más recientemente *villages*); para otros no hay términos de elección, las restricciones en la adopción de espacio para la reproducción social deviene un cúmulo de determinaciones sociales, económicas, políticas y culturales (grupos pauperizados que habitan en barrios marginales, asentamientos espontáneos o planificados, etc.)” (Pintos 1995, 387-388).

Al desarrollarse el frente de expansión de la ciudad, en los espacios periurbanos los gradientes de rentas potenciales urbanas avanzan sobre los gradientes de rentas rurales y se produce la *transmutación rentística*, es decir, el paso de rentas rurales a rentas urbanas. Ese cambio en el tipo de renta que puede soportar el suelo provoca un marcado aumento en su precio, que Jaramillo (2010) entiende como uno de los “movimientos estructurales particulares” que se pueden producir en el precio del suelo. Es un movimiento estructural (y no coyuntural) porque tiene que ver con el proceso permanente y de largo plazo de crecimiento, desarrollo, consolidación y complejización de las ciudades, que tiende a “empujar el cono de rentas hacia afuera y hacia arriba”; por otro lado, se trata de una manifestación de esos movimientos estructurales generales en una zona particular de la ciudad, en la que se produce un cambio en el uso del suelo,

justamente por la “llegada” de un gradiente de renta potencial más alto. Como muestra la Figura 2.3, estos movimientos estructurales particulares se producen, por ejemplo, en zonas de vivienda que pasan a ser comerciales, o en el frente de expansión urbana. En un mismo lapso de tiempo, el precio del suelo en esas zonas crece mucho más rápido que el resto de los terrenos de la ciudad.

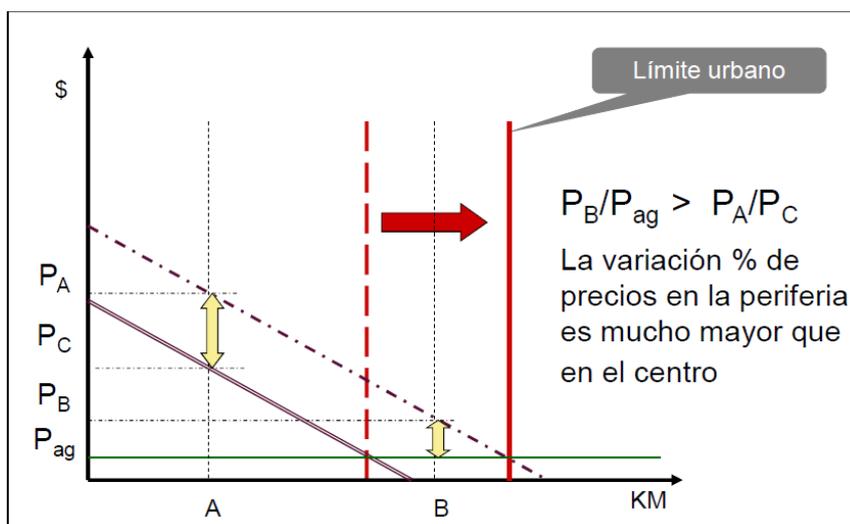
**Figura 2.3. Movimientos estructurales generales y particulares de los precios del suelo**



Fuente: Elaboración propia a partir de Jaramillo (2010)

Como se aprecia en la Figura 2.3, y más claramente en la Figura 2.4, el cambio de uso del suelo de rural a urbano representa el mayor aumento posible del precio del suelo en términos relativos en comparación con otros cambios o intervenciones sobre la estructura urbana (Jaramillo, 2010). Se calcula que, en promedio, en una zona urbana consolidada un cambio normativo que permita mayor edificabilidad (i.e. aumentar la densidad edilicia con más cantidad de  $m^2$  construidos por  $m^2$  de terreno) puede provocar un aumento del 80% en el precio del suelo, mientras que un cambio de zonificación que permita un uso más rentable (e.g. cambio de uso residencial por uso comercial) puede significar un aumento del 100% en el precio del suelo; por su parte, el cambio de uso de rural a urbano puede significar aumentos de hasta el 500% (e incluso más) en el precio del suelo. No obstante, el mayor aumento del precio del suelo en términos absolutos suele corresponder al segundo caso, al aumento de edificabilidad en segundo lugar y, por último, al paso de rural a urbano (LILP, 2018).

**Figura 2.4. Variación absoluta y relativa de los precios del suelo en distintas partes de la estructura urbana**



Fuente: Elaborado por Martim O. Smolka para el Lincoln Institute of Land Policy (2018)

Cabe aclarar que esta fuerte valorización inmobiliaria relativa en los espacios periurbanos, no se da de manera generalizada, homogénea y gradual, sino en forma diferencial y más o menos repentina o progresiva según las características de cada zona del frente de expansión urbana (Pintos, 1995). La valorización del suelo puede darse como consecuencia de cualquier acción vinculada con la expansión de la ciudad y el pasaje de suelo rural a suelo urbano: extensión de las infraestructura y redes de servicios públicos, extensión de las vialidades, cambio en la normativa de zonificación de usos del suelo de rural a urbano, el mero anuncio de los cambios antedichos, o el fraccionamiento de la tierra (LILP, 2018). Es decir, la valorización del suelo puede darse en forma previa al cambio efectivo de uso, dando lugar a “precios de anticipación”, que intentan capturar las nuevas rentas potenciales que operan en la zona. Según Smolka (1981), cuando interviene un capital inmobiliario (desarrollador o promotor inmobiliario) en el cambio de uso del suelo, pueden identificarse tres momentos en la valorización inmobiliaria: 1) cambio en el precio del suelo entre el de su adquisición primaria por el dueño original y aquel por el cual es negociado con el desarrollador; 2) valorización realizada por el desarrollador al invertir y alterar los atributos del suelo (reequipoarlo) para transformar su uso (e.g. de rural a urbano); 3) variaciones en el precio del suelo luego de su transformación y antes de su venta a los usuarios finales, producto de la evolución de la estructura urbana en la que se inserta; estas variaciones son captadas de la misma forma que en el momento 1, pero en otro momento en el tiempo y en un contexto que ha cambiado. El desarrollador se apropia de

renta del suelo en los tres momentos; en los momentos 1 y 3, en forma totalmente especulativa, mientras que en el momento 2 puede decirse que el desarrollador crea o genera la renta del suelo al transformar su uso (Baer, 2013; Smolka, 1981).<sup>37</sup> Pintos expresa con claridad la relación entre la valorización y la producción de nueva tierra urbana:

“La valorización inmobiliaria progresiva y diferencial asociada a estos procesos, se comporta como uno de los mecanismos dinamizadores en la producción y comercialización de tierra urbana. La distinción entre ambas instancias sugiere la ausencia de sincronía entre procesos naturalmente asociados, en tanto la lógica del promotor inmobiliario supone la obtención de ganancias extraordinarias, mediante el doble juego de la transmutación rentística y la retención de la tierra a la espera del ‘momento’ apropiado para su colocación en el mercado” (Pintos, 1995: 388)

Esto introduce la cuestión de la especulación inmobiliaria, fenómeno muy recurrente en los espacios periurbanos, que se manifiesta en la gran cantidad de terrenos baldíos o sin uso efectivo a la espera de valorización para uso urbano.<sup>38</sup> De allí que estos espacios se caractericen como “cinturón de especulación inmobiliaria” o como territorio de “barbecho inmobiliario” (Barsky, 2018b). La especulación restringe la oferta económica de suelo urbano o urbanizable,<sup>39</sup> lo cual acentúa la escasez (relativa) y contribuye a aumentar aún más sus precios (Baer, 2013). A su vez, las prácticas especulativas coadyuvan a la urbanización dispersa, discontinua o “a saltos”: es común que se urbanicen terrenos alejados del tejido compacto para que cuando los servicios urbanos lleguen a los mismos se produzca la valorización de los terrenos vacíos situados entre medio (Puebla 2010; Szjanberg, 2005; Yujnovsky, 1977).

---

37 Siguiendo a Topalov (1979, 1984), cabe recordar que esa valorización generada y apropiada en el cambio de uso puede parecer una ganancia obtenida por el capital invertido pero no es más que renta del suelo, es decir, una sobreganancia localizada que deriva de condiciones urbanas (un valor de uso complejo que brinda efectos útiles de aglomeración) cuya producción es social (con fuerte intervención del capital público) y escapa a las posibilidades de actuación de los capitales considerados individualmente.

38 Topalov (1984) distingue la “especulación del suelo” de la “especulación inmobiliaria”. La primera es la desarrollada por los propietarios del suelo, que ajustan sus precios de oferta al nivel de la máxima sobreganancia localizada (o renta del suelo) que puede obtenerse en la zona, e incluso por encima de ese nivel, anticipándose a una futura posibilidad de transformación del uso del suelo. La segunda es la desarrollada por los promotores inmobiliarios, que buscan comprar suelo y construir allí donde sea máxima la diferencia entre la sobreganancia realizable y el precio real del suelo.

39 Se refiere a la existencia de suelo efectivamente disponible en el mercado para su compra. La oferta económica puede diferir de la oferta física (cantidad total de suelo servido o pasible de ser equipado, independientemente de si está o no a la venta en el mercado) y de la oferta jurídica (suelo que cumple con los requisitos legales para ser vendido y urbanizado) (Baer, 2013; Jaramillo, 2010).

### 2.3.2. *El emplazamiento y desarrollo de actividades primarias intensivas*

Otro proceso constitutivo de lo periurbano es el emplazamiento y desarrollo de *actividades primarias intensivas*, entre las que se destacan la horticultura y floricultura, y las actividades extractivas de suelo para la producción de materiales de construcción (canteras y producción artesanal e industrial de ladrillos), aunque también pueden encontrarse otras como complejos avícolas, viveros, producción porcina, apicultura, pequeños tambos y otras actividades del tipo “granja” (Bozzano, 2000). En este punto, el espacio periurbano aparece como entorno productivo o territorio de cercanías que abastece a la ciudad de alimentos frescos y materias primas que la población urbana consume (Barsky, 2005, 2010, 2018b). En ese sentido, según Barsky (2010) en Argentina una ciudad conforma un mercado de alcance regional que requiere ser abastecido desde las cercanías cuando posee al menos 250.000 habitantes. Esto refuerza lo dicho más arriba acerca de que no en el entorno de cualquier ciudad se conforma un espacio periurbano, tal como aquí se define. Con respecto al concepto de periurbanización, desde una perspectiva territorial integral como la de Barsky (2010), Bozzano (1990, 1998, 2000) y Pintos (1995), puede incluir no solo la expansión urbana dispersa con bajo grado de consolidación, sino también la consolidación de sistemas de producción primaria intensivos en el entorno inmediato de la ciudad.

1) *La flori-horticultura periurbana*. Según la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO por sus siglas en inglés), la agricultura periurbana “se refiere a unidades agrícolas cercanas a una ciudad que explotan intensivamente granjas comerciales o semi comerciales para cultivar hortalizas y otros productos hortícolas, criar pollos y otros animales y producir leche y huevos” (FAO, 1999). Es muy común la referencia a la *horticultura periurbana* mediante la idea de *cinturón verde*, que Barsky (2005) entiende como “el espacio periurbano conformado por una trama de quintas o huertas familiares —y otras de características más empresariales— que rodean a las grandes ciudades, cuya producción se destina especialmente a verduras de hoja y hortalizas de estación”.

Para explicar la localización periurbana de la floricultura y la horticultura muchos autores hacen referencia al modelo clásico de usos del suelo agrícola de Von Thünen, descrito en el punto 2.2.1, según el cual en las zonas más cercanas a la ciudad (que constituye el mercado para los productos) tienden a localizarse las actividades más rentables (con mayor capacidad de generar renta del suelo por unidad de superficie), que

son las que desarrollan un uso más intensivo del suelo y cuya rentabilidad decrece más rápidamente con el aumento del costo de transporte, determinado por la distancia al mercado. La horticultura y la floricultura son justamente ese tipo actividades.<sup>40</sup> Por un lado, producen alimentos (en el caso de las hortalizas) y productos (en el caso de las flores) para el consumo *en fresco* de la población urbana, que tienen por lo tanto ciertos requisitos de empaque y un carácter perecedero, que hace que deban llegar rápidamente al mercado. Además, son actividades intensivas en el uso de capital (invernaderos e insumos agrícolas) y mano de obra por unidad de superficie. Todo ello hace que su rentabilidad sea muy sensible al aumento de los costos de transporte, lo que determina una localización cercana al mercado (Barsky, 2005; Bozzano, 2000).<sup>41</sup> Por otro lado, y al mismo tiempo, la flori-horticultura es capaz de soportar las altas rentas de los terrenos cercanos a la ciudad. En comparación con otras actividades agrícolas (como la ganadería o la producción de granos), su alta rentabilidad por hectárea se debe a la intensividad en el uso de los factores de producción (tierra, trabajo y capital), el alto rendimiento por hectárea, el alto precio en el mercado por unidad de producto y la relativamente alta velocidad de rotación del capital. Entonces, retomando lo planteado más arriba, en el espacio periurbano no se encuentra cualquier uso agrícola o “rural” sino el que puede ocupar el escalón más alto del gradiente de rentas diferenciales agrarias.<sup>42</sup> El carácter intensivo de estas actividades también explica su desarrollo en superficies pequeñas<sup>43</sup> en comparación con otras actividades agrícolas.

Hay otros factores, de tipo extraeconómico, que contribuyen a entender la conformación espacial y el mantenimiento en el tiempo de áreas flori-hortícolas. Bozzano (2000) marca la importancia de los lazos socioculturales y étnicos, así como las intervenciones públicas y privadas para formar colonias agrícolas, que explican que esas áreas se desarrollen como aglomeraciones o como un “rosario de lugares”, y no como un cinturón o anillo continuo al estilo del modelo de Von Thünen.

---

40 En su modelo, a la producción de hortalizas Von Thünen añade la producción de leche.

41 Según Carter (1986) y Sinclair (1967), los postulados del modelo de Von Thünen tienen mayor vigencia empírica en los países menos desarrollados que en los más desarrollados, ya que en estos últimos los avances tecnológicos han reducido los costos de transporte y logística y relativizado el papel de la distancia al mercado en la determinación de la rentabilidad de las actividades agrícolas (Carter, 1986; Sinclair, 1967).

42 En los apartados del Capítulo 6 dedicados a las rentas periurbanas, se profundiza en la incidencia de distintos tipos de renta sobre el desarrollo de actividades primarias intensivas.

43 En el caso de la horticultura, en un rango que va desde menos de 5 hectáreas para las explotaciones familiares, hasta las de carácter más empresarial, que no superan las 30 hectáreas (Pizarro, 2008, citado en Barsky, 2015).

“La espacialidad hortícola y florícola en la Región Metropolitana (de Buenos Aires) no solo puede explicarse por gradientes de rentas diferenciales agrarias, ni por la proximidad a un gran mercado consumidor; también hay que considerar una serie de intervenciones públicas y privadas, en términos de creación de colonias agrícolas, y un sinnúmero de lazos culturales —familiares y amicales— que históricamente van produciendo un patrón de ocupación en el territorio, más aglomerado que en forma de cinturón o cordón.” (Bozzano, 2000: 90-91)

2) *Las actividades extractivas periurbanas*. Incluyen básicamente a las canteras y a la extracción de suelo para la producción de ladrillos. De las canteras se obtienen materiales para la construcción, cimentación de obras viales, fundaciones, rellenos y nivelaciones de suelo, mientras que la producción de ladrillos se realiza en hornos artesanales, conocidos como *ladrilleras*, o en fábricas. Los hornos artesanales producen el ladrillo *macizo* o *común*, mientras que el ladrillo *cerámico* o *hueco* se produce en forma industrial. En las canteras se extraen rocas, tosca (en ese caso se denominan tosqueras), limos y otros materiales del suelo y del subsuelo, mientras que para la fabricación de ladrillos (artesanales o industriales) se extraen fundamentalmente los horizontes superficiales del suelo, que contienen la *tierra negra*, rica en *humus* o materia orgánica, y materiales arcillosos (Bozzano, 2000; DPOUyT, 2007).<sup>44 45</sup>

Bozzano (2000) las incluye junto con la flori-horticultura como actividades primarias intensivas periurbanas, pero al estar basadas en la extracción de materiales del suelo, están más bien vinculadas al ámbito de la minería, y su carácter intensivo parece tener que ver no necesariamente con la inversión de capital (quizás sí con el uso intensivo de mano de obra en el caso de las ladrilleras artesanales) sino con que la relación entre el volumen de material extraído y la superficie de las explotaciones es mayor en comparación con otras actividades mineras. Su localización periurbana se explica porque abastecen al mercado urbano de la industria de la construcción, tanto en lo que refiere a las edificaciones como a las infraestructuras que conforman la ciudad en tanto medio construido; y porque el costo de transporte tiene una alta incidencia sobre el valor del producto final, el cual se compone principalmente de materia prima con escaso valor añadido. Esto hace que la producción se vuelva insostenible a largas distancias de la

---

44 Las ladrilleras extraerían sólo el horizonte A superficial del suelo, y las cavas y tosqueras los horizontes A y B, hasta el primer nivel freático (hasta 30 m de profundidad) (Bozzano, 2000). El consumo de los primeros 50 centímetros del perfil de suelo para viveros (“viverismo”) y la extracción de césped para jardines también son considerados actividades extractivas (Morello, *et al.*, 2003).

45 Se ahonda en las características sociales, técnicas y económicas de la producción de ladrillo artesanal en el Capítulo 7.

ciudad. Esta incidencia del costo de transporte a la hora de determinar la localización periurbana, es incluso mayor que en el caso de la horticultura (Bozzano, 2000).

### ***2.3.3. El depósito de residuos de la actividad urbana***

Aquí el espacio periurbano aparece como receptor o “sumidero” de residuos de la actividad urbana (Barsky, 2018b) que la ciudad no puede albergar por las molestias que generan y cuyo transporte a mayores distancias no se justifica, por lo que “van a parar” a su periferia inmediata. Nos referimos al emplazamiento de basurales, depósitos de chatarra y de escombros, rellenos sanitarios, depósitos fiscales de automóviles, estercoleras de animales domésticos, etc. Valenzuela Rubio (1986) denomina a estos usos del suelo como pseudoformas urbanas. Algunos pueden modificar el medio físico al punto de dar lugar a nuevos tipos edafológicos, denominados por Morello como neosuelos, neorrelieves o neogeofomas (Crojetovich y Barsky, 2013; Morello y Rodríguez, 2001; Morello *et al.*, 2003).

Como se mencionó en el párrafo anterior, a la hora de destinar el suelo a este tipo de (pseudo)usos, también tienen injerencia los costos de transporte, así como los gradientes de rentas: deben ser suelos lo suficientemente desvalorizados y que no tengan otra utilidad productiva o inmobiliaria, como suele suceder con los suelos deteriorados por el desarrollo de actividades extractivas.<sup>46</sup> En el siguiente punto, se vincula a estas situaciones con las denominadas externalidades urbanas negativas.

## **2.4. Las cuestiones ambientales en los espacios periurbanos: funciones, pasivos, externalidades y conflictos**

Los espacios periurbanos han sido muy estudiados en las últimas décadas desde la ecología urbana. Desde esa perspectiva, el interés se centra en los intercambios materiales y energéticos entre subsistemas y sus consecuencias ambientales. A nivel general, la ciudad y el ambiente que la rodea son analizados como una unidad ecosistémica, buscando superar la dicotomía urbano-rural (Barsky, 2005; Crojetovich y Barsky, 2013). En particular, el espacio periurbano es conceptualizado como interfase

---

46 En los capítulos 5, 6 y 7 se desarrollan en detalle los encadenamientos de usos vinculados al depósito de residuos y a los suelos deteriorados por actividades extractivas, así como los tipos de rentas que están en juego.

urbano-rural o interfase campo-ciudad, es decir, como interrelación entre el sistema urbano y el sistema rural, y también aparece la idea de ecotono (Barsky, 2005; Cardoso y Fritschy, 2012; Céliz, 2020; Crojetovich y Barsky, 2013; Di Pace, 2001; Feito y Barsky, 2020; Morello, Rodríguez y Pengue, 2005). Para destacar sus rasgos específicos, otros proponen el concepto de interfase periurbana, que se manifiesta como un mosaico ecológico compuesto por tres tipos principales de ecosistemas: urbanos, productivos (o agrosistemas), y naturales (Allen, 2003; Di Pace, 2001). En términos de Céliz (2020), en la interfase territorial, hay que considerar la relación entre la fase urbana, la fase rural y la fase natural. Di Pace resume el uso de estos conceptos y los principales problemas ambientales asociados:

“El ecotono o zona de borde es un área de contacto entre ecosistemas. El ecotono a nivel de la ciudad está dado por su entorno o periurbano (...) No es simplemente una frontera o borde; el concepto asume una interacción activa entre dos o más ecosistemas (o mosaicos de ecosistemas) que posee propiedades y condiciones que no existen en ninguno de los sistemas adyacentes, pero que provee información sobre ambos (...) Pero a su vez, las ciudades impactan los sistemas circundantes, que se transforman en un periurbano contaminado en su suelo y en sus recursos hídricos superficiales o subterráneos: por la exportación de residuos sólidos y líquidos – domiciliarios e industriales–, la presencia de cavas producidas por extracción de áridos, basurales a cielo abierto que pueden estar contenidos en cavas o no. Pero a su vez es impactado por el sistema rural: recibe la influencia de los agroquímicos y los residuos sólidos, los contenedores de los productos químicos (...). Es decir, el periurbano también es un sistema en mosaico que contiene relictos ‘naturales’ o ecosistemas residuales —y por lo tanto brinda servicios ecológicos— y suelos erosionados, con cavas, basurales a cielo abierto, etc.; lo que constituye en algunas ciudades o incluso en algunos bordes intermunicipales la llamada ‘tierra de nadie’.”  
(Di Pace, 2001: 15-16)

Desde estas perspectivas es frecuente una visión negativa de la ciudad en tanto sistema parasitario con respecto al medio físico-biológico natural. A su vez, la ciudad crecería a costa de los espacios rurales, con pérdida de tierras fértiles y afectación de funciones y servicios ecológicos de suma importancia. Entre las funciones ecológicas de las periferias urbanas, que constituyen servicios ambientales a la ciudad, se destacan las siguientes: la regulación del ciclo del agua, mediante la absorción, retención y distribución de excedentes hídricos producto de lluvias o ascenso del nivel freático y la

reposición de acuíferos; el aprovisionamiento de agua de superficie o subterránea para consumo humano; la producción de alimentos para la población, que implica la fijación de energía solar en energía química y la provisión de materias primas; posibilidades para la recreación y la actividad cultural en entornos de calidad ambiental; la degradación y asimilación de efluentes y residuos urbanos y el metabolismo de sustancias de digestión difícil; entre otros. A su vez, en la periferia de las ciudades se localizan valiosas unidades ambientales como suelos fértiles, cabeceras de cuencas, humedales y selvas en galería. Por todo esto es que se considera al espacio periurbano como una pieza clave en el balance ambiental de la ciudad y en la sostenibilidad del desarrollo urbano, así como un espacio ambientalmente frágil (Allen, 2003; Barsky, 2005; Crojetovich Martín y Barsky, 2013; Morello *et al.*, 2003).

Capel (1994) sostiene que las periferias de las ciudades son las áreas donde se produce la mayor presión antrópica sobre el ambiente, en gran parte porque el paso de rural a urbano es la transformación más profunda —e irreversible— que puede sufrir el suelo. Barsky (2005) aborda el impacto de la producción de alimentos y extracción de materias primas en las periferias urbanas mediante el concepto de huella ecológica de la ciudad, que entiende como aquella “área de los ecosistemas contiguos que proporcionan energía al medio urbano, es decir, localizados en su periferia inmediata”. El metabolismo entre la ciudad y su entorno se caracteriza por un balance asimétrico en el cual la ciudad consume energía que no produce sino que es “importada” desde sus periferias. Esto lleva a afirmar que las ciudades viven en permanente déficit ecológico, mientras que en sus periferias tienen lugar la sobre extracción de recursos, la sobresaturación de la capacidad de carga y el rebase de la capacidad de control de los ecosistemas (Allen, 2003; Barsky, 2012, 2018b; Crojetovich y Barsky, 2013; Morello y Rodríguez, 2001).

Por su parte, Morello, Matteucci y Rodríguez, (2003) diferencian la huella ecológica de la “la huella de la ciudad en el paisaje”, y vinculan con esta al espacio periurbano. En palabras de los autores:

“La huella de la ciudad en el paisaje incluye la tierra ecológicamente productiva, agua y paisajes naturales y seminaturales que la ciudad consume, permanentemente cambiando sus usos y cobertura tradicional. Es la manifestación de los procesos de apropiación y permanentes cambios de dueño en *territorios contiguos que la ciudad necesita para crecer, obtener recursos minerales y depositar sus materiales de desperdicio*. La huella en el paisaje se distingue de la huella ecológica por la

contigüidad y el fenómeno de borde (...) La huella en el paisaje es el *territorio cercano o contiguo que es consumido por el crecimiento de la aglomeración, el desarrollo de asentamientos residenciales y la producción minera (calizas, arcilla y tierra) y que, como resultado, deja de ser productivo en términos agrícolas o de servir como soporte de suelo o agua para ecosistemas naturales o seminaturales*, con el relevante cambio de propiedad y/o uso.

*El periurbano puede ser definido como el área de interacción urbana y rural donde la huella de la ciudad en el paisaje tiene lugar*. Es un espacio contiguo a la ciudad que es afectado favorablemente o desfavorablemente por esta contigüidad (Gutman, Gutman y Dascal, 1987). *El sistema periurbano no es ni urbano ni rural. Es una interfase, donde hay cada vez menos provisión de los servicios varios que se proveen dentro de la aglomeración urbana, como agua potable, electricidad, alcantarillado, pavimento y recolección de residuos (Rodríguez, 1997). Comparado al sistema rural, también hay cada vez menos provisión de servicios ecológicos como la capacidad de absorber dióxido de carbono, aprovechar energía solar como energía química y convertirla en alimento, descomponer materia orgánica, reciclar nutrientes, controlar el balance poblacional de animales y plantas, prevenir pestes, regular los flujos de agua, absorber, almacenar y distribuir crecidas de corto plazo y formar suelos” (Morello, Matteucci y Rodríguez, 2003: 120, cursivas propias).*

Según estos autores, la extracción de suelo y el depósito de residuos dan lugar a lo que denominan neosuelos y neoecosistemas.

Los diversos problemas ambientales que afectan a los espacios periurbanos suelen ser pensados como *pasivos ambientales*. Un pasivo ambiental es un daño o conjunto de daños ocasionados al ambiente por un determinado agente individual, ya sea como consecuencia del desarrollo normal de su actividad o producto de un accidente, y que no son compensados o remediados, transformándose en un perjuicio y una deuda hacia la comunidad donde opera ese agente o hacia la sociedad en su conjunto. Esos daños pueden permanecer en el tiempo y transformarse en factores de degradación aún más profunda del ambiente y sus recursos, por lo que condicionan seriamente la posibilidad de destinarlos a nuevos usos económicos o sociales. Ese condicionamiento implica la obligación de incurrir en un costo futuro, como consecuencia de los impactos presentes o pasados de una actividad sobre el ambiente. Comúnmente, el agente que debe afrontar ese costo, es distinto del que generó el daño. De allí pueden derivar compromisos de

remediación del pasivo ambiental por parte del agente causante (DPOUyT, 2007; Russi y Martínez Alier, 2002).<sup>47</sup>

Desde la perspectiva de la economía ambiental, de inspiración neoclásica o marginalista, los problemas ambientales son vistos como *externalidades*, que son fallas del mercado, en las que el responsable del daño no lo internaliza como un costo, sino que recae sobre un tercero o sobre la sociedad en su conjunto (Russi y Martínez Alier, 2002; Tsakoumagkos, 2006). Por un lado, la idea de externalidad se amplió para considerar en términos generales los impactos negativos que la ciudad produce sobre su entorno. Barsky (2012, 2018b) sostiene que en la ciudad se producen desequilibrios sociales, demográficos, económicos y ambientales que se transfieren al espacio periurbano, donde se socializan. Para Barsky, pareciera que el equilibrio de la ciudad central se sostuviese a costa del desequilibrio de los sistemas de sus bordes exteriores. En palabras del autor: “el periurbano es un territorio donde hay desajustes de la ciudad central que se endosan a la cuenta de la periferia, es decir, lo que se llaman *deseconomías de aglomeración*. Y otras varias *externalidades negativas* que la ciudad le transfiere a su entorno” (Barsky, 2018b: 18). Por otro lado, entre los muy variados usos que compiten en forma desordenada por el suelo periurbano se producen “proximidades conflictivas” e impactos sobre el ambiente, que también son pensados como externalidades negativas: hay usos del suelo que afectan seriamente los recursos comunes del ambiente y, a la vez, dificultan o condicionan el desarrollo de otros usos en sus cercanías o sobre el mismo suelo en el futuro, lo que genera costos extra que recaen sobre terceros, y desvaloriza el suelo (Barsky, 2012; Zhu, 2017; Zhu y Hu, 2009).<sup>48</sup>

En cuanto a la *expansión urbana*, se ha llamado la atención sobre la pérdida de suelo fértil que implica (Morello *et al.*, 2005), además de la afectación o pérdida de servicios ambientales fundamentales. Por ejemplo, se destacan los cambios en la escurritía superficial en zonas bajas o de humedales producto de los movimientos de suelo para la urbanización, lo que acentúa la problemática de las inundaciones en las áreas urbanas circundantes. Por otro lado —y paradójicamente—, como se mencionó en el capítulo anterior, las periferias urbanas pueden aparecer como depositarias del *verde idílico* de los sectores de ingresos medios y altos. Tanto los espacios verdes como la cercanía a

---

47 Un cálculo completo de un pasivo ambiental debería incluir “el coste de reparación del daño, el valor de la producción perdida a causa de la contaminación, es decir, la riqueza no producida, y, una compensación por los daños irreversibles” (Russi y Martínez Alier, 2002:108).

48 La relación entre usos, externalidades y factores de valorización y desvalorización del suelo será retomada en el Capítulo 6, en el marco de una tipología de rentas del suelo periurbanas.

cuerpos de agua, sean naturales o artificiales, y otros atributos de calidad ambiental de los espacios periurbanos, pueden ser *externalidades positivas* que operan como factores de valorización inmobiliaria para la expansión de determinadas modalidades sociohabitacionales, como las urbanizaciones cerradas (Pintos y Narodowski, 2015).

Con respecto a la *horticultura periurbana*, en primer lugar, cabe remarcar que se desarrolla en condiciones ambientales que por lo general son adversas para la agricultura, fundamentalmente por la contaminación del agua y el suelo producida por las otras actividades presentes en los espacios periurbanos (Barsky, 2012). Al mismo tiempo, se destaca la importancia de la preservación de los espacios agrícolas periurbanos y su rol en el logro de la sostenibilidad urbano-territorial (Verdaguer Viana-Cárdenas, 2010). Una agricultura periurbana regulada y competitiva, además de favorecer el desarrollo económico local, puede significar un límite eficaz a la expansión urbana indiscriminada y favorecer un uso sostenible de los recursos naturales, asegurando la provisión de alimentos de calidad y servicios ambientales a la ciudad. Incluso existe la posibilidad de reutilizar residuos urbanos en la horticultura, como materia orgánica reciclada y aguas servidas tratadas. Sin embargo, la horticultura periurbana presenta sus propios impactos ambientales negativos como la contaminación del suelo y los acuíferos por el uso intensivo de agroquímicos (FAO, 1999; FEDENATUR, 2010).

Las *actividades extractivas periurbanas* (hornos de ladrillos artesanal, canteras, tosqueras, etc.) tienen serias consecuencias negativas en términos ambientales y económicos, porque degradan el suelo y hacen que difícilmente pueda ser reutilizado para otras actividades. Su impacto suele definirse como “geofagia”, y se dice que generan “suelos decapitados”; esto último aplica especialmente a las ladrilleras, porque extraen los horizontes superficiales del suelo, que contienen la tierra fértil que requieren para la producción de ladrillos (Barsky, 2018; Morello y Rodríguez, 2001; Morello *et al.*, 2005; Morello, 2001, citado en Barsky, 2005). Las cavas originadas por las canteras pueden tener decenas de metros de profundidad, y cuando quedan abandonadas se transforman en localización potencial de basurales o se inundan por el agua de lluvia o por invasión freática, convirtiéndose en focos de contaminación de los acuíferos. Además, constituyen obstáculos topográficos a la expansión urbana, que ha tendido a

rodear estos espacios sin poder integrarlos funcionalmente, y representan un grave peligro para la población circundante (DPOUyT, 2007).<sup>49</sup>

Tanto la decapitación de suelos como el *depósito de residuos de la actividad urbana*, constituyen verdaderos pasivos ambientales, porque condicionan el reaprovechamiento del suelo para nuevos usos. Esto es abordado en profundidad en el trabajo de Larreche (2024), quien identifica la producción de pasivos ambientales primarios y secundarios en la actividad ladrillera artesanal. Los primarios son los pasivos generados *por* la actividad ladrillera misma (decapitación y compactación del suelo, y otros vestigios de la actividad que quedan en los predios), mientras que los secundarios son los pasivos generados *a partir* de la actividad ladrillera (como la localización de basurales). A esto la autora adiciona otro eslabón de pasivos que tienen que ver con los obstáculos para el cambio de uso de estos suelos, especialmente para su urbanización. Por su parte, los *Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires* (DPOUyT, 2007) incluyeron a las cavas y canteras abandonadas y a los basurales clandestinos dentro de un programa de remediación de pasivos ambientales, remarcando la importancia de acciones que responden a la necesidad de intervenir en la rehabilitación del suelo urbano degradado por actividades preexistentes. El desarrollo de actividades extractivas tiende a desvalorizar el suelo. Por un lado, porque, a la vez que se agota el material extraíble, se pierde la posibilidad de reutilización productiva agrícola; por otro lado, por las irregularidades topográficas que presentan, para urbanizar los suelos decapitados hay que incurrir en costos de relleno y nivelación. Esto será abordado en términos de rentas del suelo periurbanas en los capítulos 6 y 7.

Otros problemas ambientales no mencionados hasta aquí que pueden observarse en las periferias urbanas son la contaminación de cuencas hídricas por actividad industrial, la contaminación de acuíferos por lixiviado desde pozos ciegos y basurales y la generación de conos de depresión por consumo excesivo de agua subterránea (Capel, 1994; Crojetovich y Barsky, 2013).

---

49 Por ingresar a bañarse en cavas inundadas, varias personas han resultado heridas por los residuos depositados en el fondo o han fallecido ahogadas.

## Capítulo 3. Estrategia metodológica

### 3.1. Aspectos generales

#### *3.1.1. Una matriz teórico-metodológica para un abordaje cuanti-cualitativo a dos escalas*

Como da cuenta el título de la primera parte de esta tesis, la investigación se basó en la elaboración de una matriz teórico-metodológica, es decir, de un dispositivo que permitiera la producción y análisis de información empírica a través de la operacionalización de los componentes del marco teórico-conceptual. Este dispositivo debía ser aplicado en función de los objetivos de investigación: analizar la relación entre la dinámica de los usos y de las rentas del suelo en espacios periurbanos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). En ese sentido, cabe recordar las definiciones trazadas en los capítulos anteriores. Luego de un amplio recorrido por el estudio de las periferias urbanas, se definieron los espacios periurbanos como los territorios de borde de ciudades de cierta magnitud, caracterizados por la interacción entre tres procesos (la expansión urbana dispersa, fragmentada y segregada, el desarrollo de actividades primarias intensivas y el depósito de residuos de la actividad urbana), que dan lugar a usos del suelo concretos. Por su parte, los usos del suelo son la manifestación visible de formas de ocupación y apropiación del espacio por parte de distintos actores sociales, con determinadas lógicas y racionalidades, en función de las cuales desarrollan estrategias particulares (Bozzano, Carut, Barbetti, Cirio y Arrivillaga, 2008). En cuanto a las rentas del suelo (sobre las que se ahonda en el Capítulo 6), su dinámica de formación y captación responde a variados procesos de valorización y desvalorización territorial y a las estrategias de los actores sociales, y una de sus principales formas de manifestación empírica son los precios del suelo. En consecuencia, la estrategia metodológica debía permitir, por un lado, identificar y delimitar un área dentro de la cual relevar los cambios y permanencias de determinados usos del suelo —identificados previamente en forma preliminar—, y vincular la heterogeneidad de usos con procesos y factores de valorización que se reflejaran en los precios del suelo; por otro lado, era necesario dar cuenta de las estrategias de actores sociales concretos en torno al uso y la renta del suelo.

Teniendo en cuenta lo anterior, se combinó un abordaje cuantitativo con uno cualitativo, en dos escalas de análisis. Por un lado, se apuntó a realizar una contextualización a escala metropolitana. Para ello se describió la superficie ocupada por los distintos usos del suelo y su variación en el tiempo, en un conjunto de municipios seleccionados de la periferia de la RMBA (Esteban Echeverría, Ezeiza, Almirante Brown, Presidente Perón y San Vicente), representativos de sus espacios periurbanos. A ello se adicionó el relevamiento de precios del suelo actuales asociados a dichos usos. Los relevamientos, de corte descriptivo-cuantitativo, se acompañaron con el análisis cualitativo de los principales procesos de valorización y desarrollo territorial y urbano que operan a esa escala. Esta propuesta metodológica partió de constatar cierta vacancia de información empírica detallada y actualizada sobre los cambios de usos del suelo periférico en la RMBA, y puntualmente sobre la expansión urbana. No obstante, se identificaron estudios antecedentes muy valiosos, y se buscó recuperar y complementar los métodos utilizados y la información producida en ellos, así como los datos disponibles en diversas fuentes oficiales. Se destaca que el resultado fue la elaboración de un método de relevamiento de usos del suelo reales periféricos que puede ser replicado en otras ciudades. Por otro lado, una vez hecha la contextualización, se focalizó en un caso (franja periurbana sur de Esteban Echeverría) para estudiar con más detalle los procesos territoriales allí presentes y para realizar la indagación cualitativa de las lógicas y estrategias de los actores sociales involucrados en torno al uso y a la renta del suelo periurbano.

A lo largo de la investigación se combinaron fuentes primarias (entrevistas a informantes calificados y relevamientos en terreno de usos del suelo) y secundarias (documentos e informes de organismos públicos y privados, legislación, información estadística de censos, cartografía temática, imágenes satelitales, bases de datos georreferenciadas y portales *web* inmobiliarios).<sup>50</sup>

### ***3.1.2. Recorte temporal de la investigación***

La investigación se centró en las décadas de 2000 y 2010, para situar el análisis en el escenario socioeconómico y político posconvertibilidad y poscrisis de 2001, y observar su evolución hasta los años recientes. En concreto, interesaba analizar la evolución de

---

<sup>50</sup> Se volverá sobre las fuentes utilizadas a lo largo de este capítulo y, para más detalle, puede verse el apartado Bibliografía y fuentes.

las tendencias de desarrollo metropolitano y usos del suelo durante esas décadas. En ese sentido, se partió de observar que hay una amplia bibliografía sobre las transformaciones urbanas y territoriales de la RMBA producto de las dinámicas económicas y las políticas públicas de los años noventa, una menor cantidad de estudios sobre los alcances y limitaciones de los procesos abiertos a partir del año 2003, y claramente se está en pleno proceso de ensayar los balances acerca de los cambios y continuidades acontecidos durante la década de dos mil diez.

Un período de veinte años es adecuado para observar cambios sustanciales, continuidades o tendencias en las estructuras socioterritoriales de los espacios periurbanos de la RMBA. Además, considerar esas dos décadas permitió tomar tres ediciones del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (2001, 2010 y 2022), para comparar datos demográficos a lo largo de todo el período. Por último, la situación desatada entre los años de 2020 y 2021 por la pandemia de Covid-19 y las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) asociadas, representa un hito que bien puede operar como cierre del período analizado. Particularmente, el conflicto conocido como la *toma o recuperación de tierras de Guernica* (municipio de Presidente Perón, sur de la RMBA) —desarrollado entre julio y octubre de 2020 y motivado por una ocupación informal masiva de tierras vacantes que fueron reclamadas por un desarrollador inmobiliario para la construcción de un complejo de barrios cerrados y que terminó con un violento desalojo de los ocupantes—, fue una expresión de la crisis habitacional exacerbada por la pandemia, y de las consecuencias del modelo de desarrollo urbano fragmentado, segregado y excluyente que no dejó de multiplicarse durante las décadas de dos mil y dos mil diez en las periferias de la RMBA (Apaolaza y Venturini, 2023, 2024; Pedro *et al.*, 2021; Venturini, Apaolaza, Ferlicca y Sumiza, 2021). A su vez, el conflicto significó un punto de inflexión en la lucha por tierra y vivienda de los sectores populares y organizaciones sociales, que fueron construyendo nuevas dinámicas organizativas, así como en las políticas públicas en la materia, ya que en estrecha vinculación con el desarrollo del conflicto se elaboraron planes nacionales y provinciales de suelo urbano. Al mismo tiempo, como se verá en los capítulos 5 y 7, el contexto de pandemia y aislamiento social motivó un alza de la demanda por residencia periférica de baja densidad por parte de sectores medios y altos, lo que reactivó el mercado inmobiliario, así como la compra a domicilio de alimentos frescos, lo que

repercutió en las áreas hortícolas estudiadas. Todos esos procesos, sumados a un cambio de gobierno drástico en 2023, abren nuevos interrogantes de cara al futuro.

### **3.2. Antecedentes metodológicos**

A continuación, se presentan algunos antecedentes metodológicos —también a modo de estado del arte—, a partir de los que se evaluaron los criterios para el desarrollo de las tareas que implicaba el abordaje a escala metropolitana (que se presenta en el apartado siguiente). Se presentan según tres cuestiones clave: 1) delimitación de la *mancha urbana* del Aglomerado Gran Buenos Aires e identificación de sus modalidades de expansión; 2) definición y delimitación de espacios periurbanos en la RMBA; 3) relevamiento de los usos del suelo en las periferias de la RMBA a lo largo del tiempo.

#### ***3.2.1. Estudios recientes sobre la expansión del Aglomerado Gran Buenos Aires***

Se destacan cuatro estudios recientes sobre expansión urbana, que incluyeron al AGBA y que constituyen valiosos antecedentes para esta tesis en términos metodológicos y de producción de datos:

- *Plan Estratégico Territorial (PET) - Programa Argentina Urbana*. (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011; Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, 2018)
- *Atlas del Crecimiento Urbano del Centro de Investigación de Política Urbana y Vivienda (CIPUV) de la Universidad Torcuato Di Tella* (CIPUV, 2013)
- *Atlas de la Expansión Urbana (Atlas of Urban Expansion)*<sup>51</sup> (NYU/ONU-Hábitat/LILP, 2016)
- *Programa Ciudades del Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC)* (Lanfranchi et al., 2018)

Estos cuatro estudios partieron de una delimitación de la ciudad con un criterio físico (no funcional ni administrativo) (INDEC, 1998), para medir las superficies de distintas áreas urbanas, aunque con diferentes métodos y en diferentes períodos, lo cual arroja

---

51 Elaborado por el Programa de Expansión Urbana de la Universidad de Nueva York, a través del Instituto de Gestión Urbana Marron (*Marron Institute of Urban Management*) y la Escuela de Negocios Stern de la NYU (*Stern School of Business*), en asociación con ONU-Hábitat y el Instituto Lincoln de Políticas del Suelo (*Lincoln Institute of Land Policy*).

resultados muy distintos. En cada caso la superficie del área urbana obtenida se asocia con datos de población para obtener la densidad demográfica de los aglomerados.

En el PET, el Atlas de Crecimiento Urbano (ACU) y el Atlas de la Expansión Urbana (AEU) se trabajó con imágenes satelitales Landsat, lo que sólo permitió diferenciar el espacio edificado o superficie impermeabilizada del suelo no edificado o de cobertura natural.<sup>52</sup> La extensión total del “área urbana” se compone de espacios construidos urbanos y suburbanos (según el porcentaje de píxeles edificados dentro de un círculo de 1 kilómetro cuadrado de superficie) y de espacios abiertos intersticiales y de borde. En función de las relaciones matemáticas entre los valores de los píxeles y su distribución en el espacio, en el AEU y en el ACU se presentan índices de densidad, fragmentación (apertura y saturación o continuidad) y compacidad (proximidad y cohesión). En cambio, en el estudio del CIPPEC se trabajó con imágenes de la plataforma Google Earth, lo cual permite diferenciar distintos tipos de usos del suelo con un nivel de detalle mucho mayor. Allí se consideró como área urbana “toda subdivisión que implique la urbanización de un mínimo de una hectárea, donde se verifique la continuidad de tejidos y que la misma sea destinada a usos urbanos, industriales y/o equipamientos, y siempre que se encuentre materializada o próxima a materializarse, independientemente de la aprobación de la urbanización por parte de las autoridades locales” (Lanfranchi, 2018: 26). Ante casos de discontinuidad en el tejido, se estableció el criterio de contigüidad jurisdiccional y de distancia: se tomó como límite de tolerancia para la anexión a la mancha urbana principal, 5 kilómetros de distancia a lo largo de una ruta o camino (solo aplicado a sectores residenciales). En el caso de la RMBA, todas las áreas urbanas relevadas dentro de los municipios afectados por el AGBA se contabilizaron como parte del mismo. Estos criterios, bastante generosos, condujeron a un valor de superficie del AGBA muy alto, mucho mayor que el que muestran los otros estudios, que emplearon otro método de observación y medición. Aunque se aplicaron a períodos diferentes, la Tabla 3.1 permite apreciar las diferencias en los resultados obtenidos entre el estudio del CIPPEC y el AEU.

---

52 Como se muestra más adelante con el trabajo de Cantarelo (2023), a partir de la combinación de criterios de observación de imágenes Landsat, pueden diferenciarse algunas grandes categorías de usos del suelo.

**Tabla 3.1. Datos de población, área y densidad del Aglomerado Gran Buenos Aires según diversas fuentes**

Variables e indicadores	CIPPEC (2018)		Atlas de la Expansión Urbana (2016)	
	Año / período	Valor	Año / período	Valor
Población (habs.) (1)	2006	13.136.746	1989	10.568.200
	2010	13.621.255	2001	11.494.967
	2016	14.504.788	2014	13.879.006
TMA(2) de crecimiento de población (%)	2006-2010	0,91	1989-2001	0,70
	2010-2016	1,05	2001-2014	1,54
Área (ha.)	2006	254.402	1989	133.014
	2010	263.195	2001	153.632
	2016	276.106	2014	193.394
TMA de expansión urbana (%)	2006-2010	0,85	1989-2001	1,20
	2010-2016	0,80	2001-2014	1,88
Densidad (habs./ha.)	2006	51,6	1989	79
	2010	51,8	2001	75
	2016	52,5	2014	72
TMA de evolución de la densidad (%)	2006-2010	0,06	1989-2001	-0,50
	2010-2016	0,25	2001-2014	-0,34
Factor TMA área / TMA pob.	2006-2010	0,94	1989-2001	1,71
	2010-2016	0,76	2001-2014	1,22

(1) Según información publicada en *Poblaciones. Plataforma abierta de datos espaciales de la Argentina* (IIBICRRIT-CONICET y ODSA-UCA). (<https://poblaciones.org/>), para el INDEC la población del AGBA en 1991 fue de 11.325.164 habs., en 2001 de 12.077.934 habs. y en 2010 de 13.598.879 habs. Al momento de escritura de esta tesis no se contaba con datos de población a nivel de aglomerados urbanos del censo de 2022.

(2) Tasa Media Anual

Fuente: Elaboración propia

Los datos presentados en los cuatro estudios mencionados muestran que en términos agregados la tendencia al crecimiento en baja densidad ha sido menos marcada en el AGBA que en el resto de los grandes aglomerados del país (Lanfranchi et al., 2018), que a nivel latinoamericano y que a nivel mundial (Angel *et al.*, 2010; NYU/ONU-Hábitat/LILP, 2016). El AGBA no ha visto una gran variación en su densidad demográfica en las últimas décadas porque su expansión física habría sido acompañada por el crecimiento de su población. Esto parecería contradecir lo expresado en la bibliografía acerca del predominio del modelo de urbanización dispersa y fragmentada en la RMBA en las últimas décadas, como se verá en el Capítulo 4. En ese sentido, resulta importante tener en cuenta dos cuestiones. Por un lado, los criterios, métodos y técnicas empleados por los estudios antecedentes para delimitar la aglomeración y medir su crecimiento físico y demográfico. Justamente, en ellos se prioriza cierta

contigüidad espacial para la delimitación del aglomerado (con distintos umbrales de tolerancia), lo que no permite dar cuenta de la expansión de tipo dispersa. Por otro lado, detrás de las cifras agregadas se esconde la heterogeneidad de modalidades sociohabitacionales que asume la expansión, cada una de las cuales se corresponde con niveles muy diferentes de densidad edilicia y poblacional; por ejemplo, zonas de expansión en muy baja densidad vinculadas a urbanizaciones cerradas se contraponen con otras de mayor densidad asociadas a loteos populares, asentamientos informales o vivienda social. Esto marca la importancia de observar en detalle cuáles son los usos del suelo que componen la expansión urbana, lo que puede lograrse con una metodología como la del estudio del CIPPEC, que utilizó imágenes satelitales de Google Earth y no de tipo Landsat.

### **3.2.2. Definiciones y delimitaciones de espacios periurbanos en la RMBA**

Aquí vale la pena destacar estudios (algunos ya fueron mencionados en el capítulo anterior) donde se emplearon variados criterios de definición operacional y delimitación de espacios periurbanos en la RMBA. Algunos de esos criterios se recuperaron en la delimitación del área de estudio de esta tesis, como se verá más adelante.

- *Departamento de Geografía, FAHCE, UNLP (Horacio Bozzano y equipo). Región Metropolitana de Buenos Aires.*

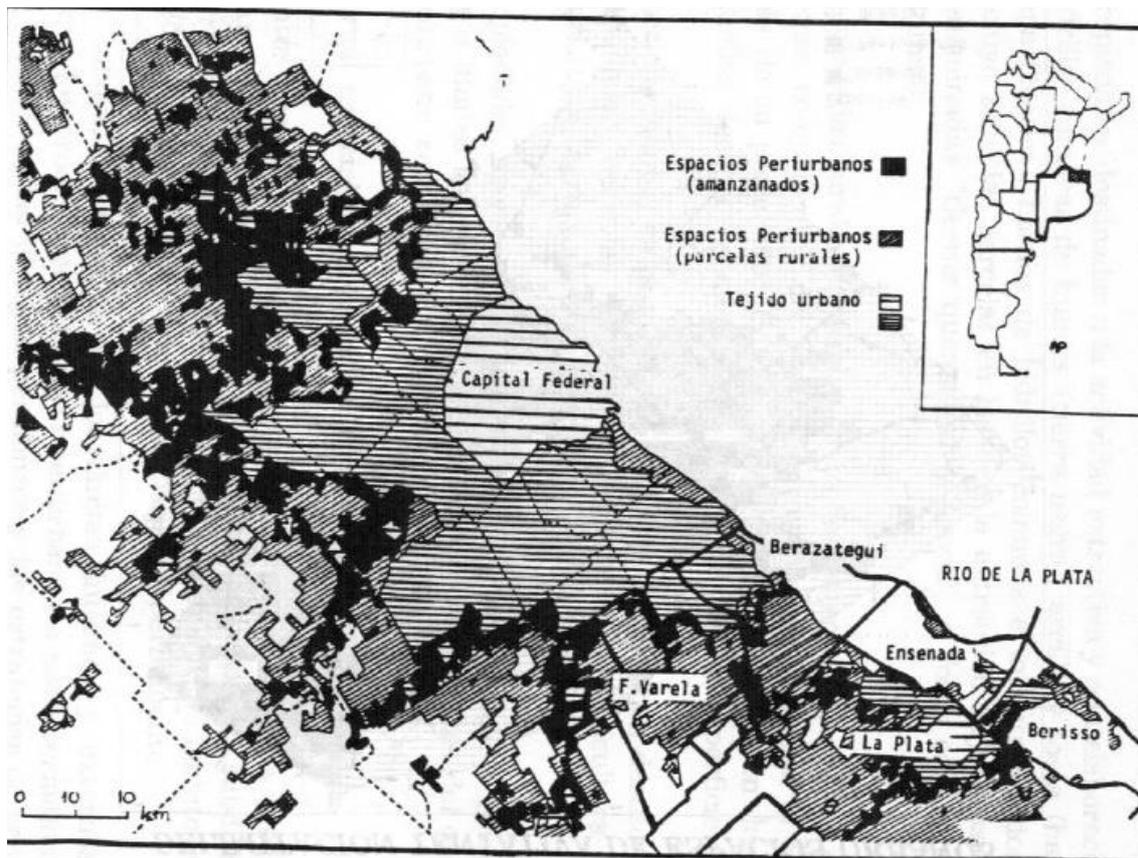
Desde mediados de los años 1980, un equipo de la UNLP-CONICET desarrolló una serie de investigaciones, algunos a través de convenios con organismos públicos, que culminó con el proyecto *Identificación de Territorios de Borde en la RMBA*, finalizado en 1995, que fue fruto de un convenio entre la Comisión Nacional del Área Metropolitana de Buenos Aires (CONAMBA) y la FAHCE-UNLP, con el Departamento de Geografía como unidad ejecutora (Bozzano, 2000). En general el foco estuvo puesto en el sudeste de la RMBA.

Según los trabajos derivados de ese camino que han sido publicados (Bozzano, 1990, 2000; Bozzano, Carut, Barbetti, Cirio y Arrivillaga, 2008), el criterio para la detección y delimitación de espacios periurbanos fue la observación de determinados usos del suelo. La categorización fue variando entre los distintos estudios pero en general abarcó los siguientes usos: actividades primarias intensivas, residencia y equipamiento para sectores de altos ingresos, residencia de sectores populares en villas y asentamientos,

loteos urbanos de bajo grado de consolidación o baldíos, grandes equipamientos e industrias y fraccionamientos de tierras rurales. Uno de los principales intereses de estos trabajos era contribuir a la elaboración de la normativa de zonificación a nivel metropolitano, de allí la importancia dada a los usos del suelo como variable de análisis.

Cabe destacar aquí que Bozzano (1990) consideraba como “límite interno” del espacio periurbano al suburbio, es decir, a las zonas amanzanadas con alto grado de consolidación en términos de ocupación y dotación de servicios, y como “límite externo” a la presencia de actividad primaria extensiva, que marca el fin de las ventajas comparativas de localización para la actividad agrícola intensiva o para la valorización y fraccionamiento de tierras rurales en pequeñas propiedades. La delimitación resultante se observa en el Mapa 3.1.

**Mapa 3.1. Delimitación de espacios periurbanos en la Región Metropolitana de Buenos Aires según Bozzano (1990)**



Fuente: Bozzano (1990)

- *Julieta Frediani (2010) - FAHCE, UNLP. Gran La Plata*

En una línea similar, centrada en los usos del suelo, Frediani (2010) entiende en términos generales al espacio periurbano de La Plata (que es parte de la RMBA) como

sinónimo del llamado “cinturón verde platense”, que constituye una franja continua conformada por: zonas de producción hortícola y florícola, tejido extraurbano residencial de segundas residencias y espacios de esparcimiento, pequeñas localidades y parajes rurales, actividades económicas periféricas, grandes equipamientos, loteos urbanos baldíos y predios rurales subutilizados o en desuso (Bozzano, 2000, citado en Frediani, 2010). El uso del suelo dominante en el cinturón verde platense es el hortícola, siendo La Plata una de las zonas hortícolas más consolidadas y de mayor desarrollo tecnológico del país.

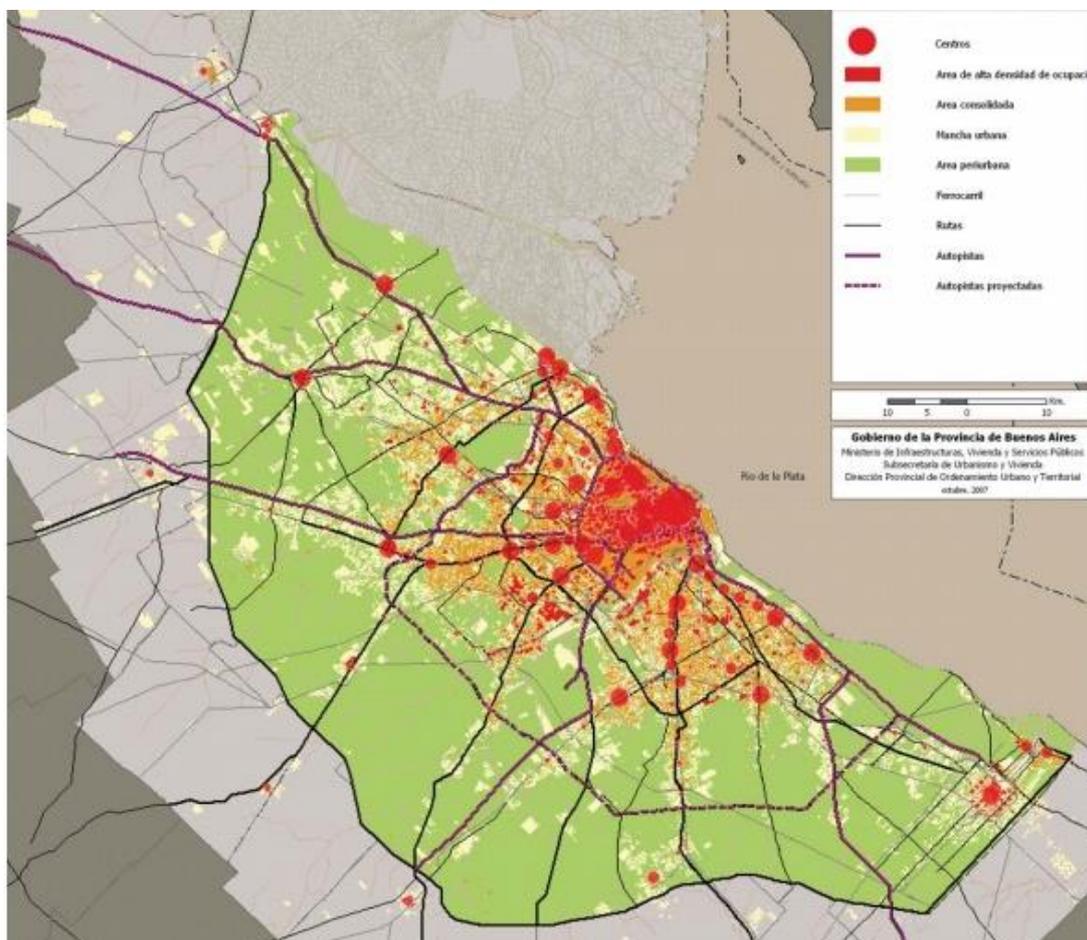
Para el abordaje empírico, Frediani desarrolla una “metodología multicriterio”. En primer lugar, la autora realiza a modo de muestra un recorte territorial de once sectores del periurbano platense de acuerdo a tres criterios: abarcar diferentes combinaciones de usos del suelo, cubrir todos los ejes de crecimiento urbano de La Plata y a distintas distancias de la ciudad, y representar las distintas modalidades de expansión residencial (formal/informal, abierta/cerrada). A través de la observación de fotografías aéreas e imágenes satelitales, la consulta de fuentes censales y trabajo de campo, Frediani analiza seis variables: características demográficas, usos del suelo, presencia de equipamientos, dotación de servicios, lógicas de ocupación y tendencias de valorización territorial. La autora elabora una tipología teórica de espacios periurbanos a partir del cruce de tres dimensiones principales, que resumen las variables antedichas: expansión y/o consolidación urbana (difuso en expansión, semidifuso en expansión o semidifuso en consolidación); uso del suelo y lógicas de ocupación (residencial, mixto residencial-productivo o mixto con predominio residencial); y tendencias de valorización (alta, media o baja). A través de la combinación de los valores de esas dimensiones, obtiene veintisiete tipos teóricos posibles, de los cuales reconoce siete en el espacio periurbano platense.

- *Lineamientos Estratégicos para la RMBA y Lineamientos Estratégicos para el Borde Periurbano de la RMBA – Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT, 2007, 2010) de la Provincia de Buenos Aires*

En los *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires* (DPOUyT, 2007), elaborados como parte del Plan Estratégico Territorial de la Provincia de Buenos Aires, el “área periurbana” se consideró como aquella comprendida entre el

límite de la aglomeración o “mancha urbana” y la ruta provincial (RP) N°6, como se observa en el Mapa 3.2.

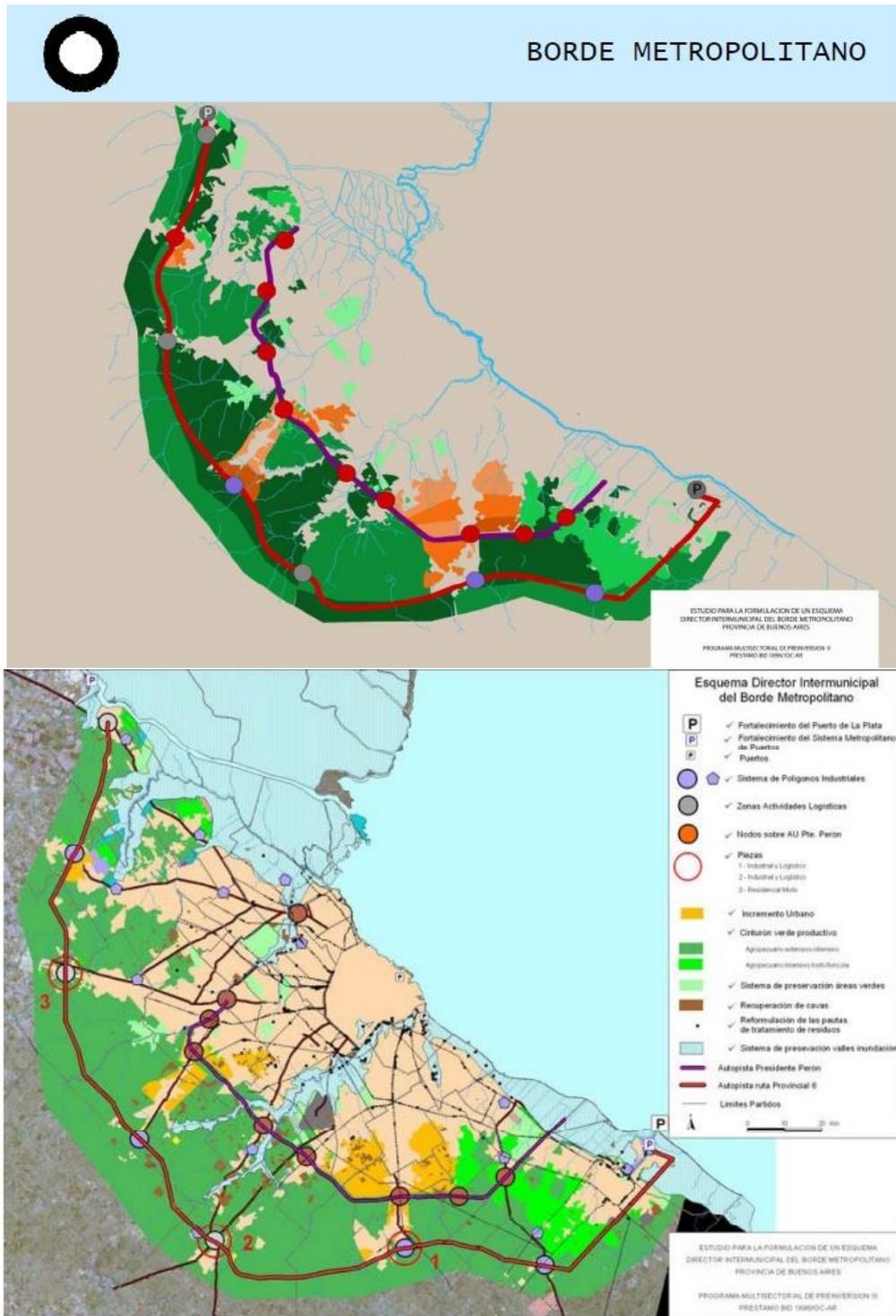
### Mapa 3.2. Delimitación del área periurbana según los Lineamientos Estratégicos para la RMBA. Año 2007



Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires (DPOUyT, 2007)

Luego, en los *Lineamientos Estratégicos para el borde periurbano de la RMBA / Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano* (DPOUyT, 2010), documento derivado del anterior y en el que se puso el foco en el espacio periurbano, se agregó como elemento clave el proyecto de la Autopista Presidente Perón (ver Capítulo 4, punto 4.3), que constituye la continuación del Camino del Buen Ayre hasta la RP 2, conformando un tercer anillo de circunvalación de la Ciudad de Buenos Aires (luego de la Av. General Paz y la RP 4 o *Camino de Cintura*). Esta autopista, cuya obra en ese momento todavía no había comenzado, pasó a constituir el “límite interno” del “borde metropolitano”, como se ve en el Mapa 3.3. De todas formas, no se dejó de prestar atención al área comprendida entre la nueva autopista y la mancha urbana. El “límite externo” seguía dado por la RP 6.

**Mapa 3.3. Delimitación del Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano de la RMBA. Año 2010**



Fuente: Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano (DPOUyT, 2010)

En ambos casos, al tratarse de estudios realizados desde la gestión pública, más que de una definición y delimitación del espacio periurbano en sí mismo, se trata de recortes territoriales para orientar posibles intervenciones desde la política pública. Sin embargo,

brindan elementos interesantes para tener en cuenta. Se destaca el rol asignado a la RP 6 —recientemente transformada en autovía, y que Barsky (2018) considera como la columna vertebral del espacio periurbano de la RMBA en el siglo XXI—, así como la consideración de la nueva Autopista Presidente Perón como una intervención con profundos impactos en los usos del suelo a escala metropolitana, como se verá en el Capítulo 4.

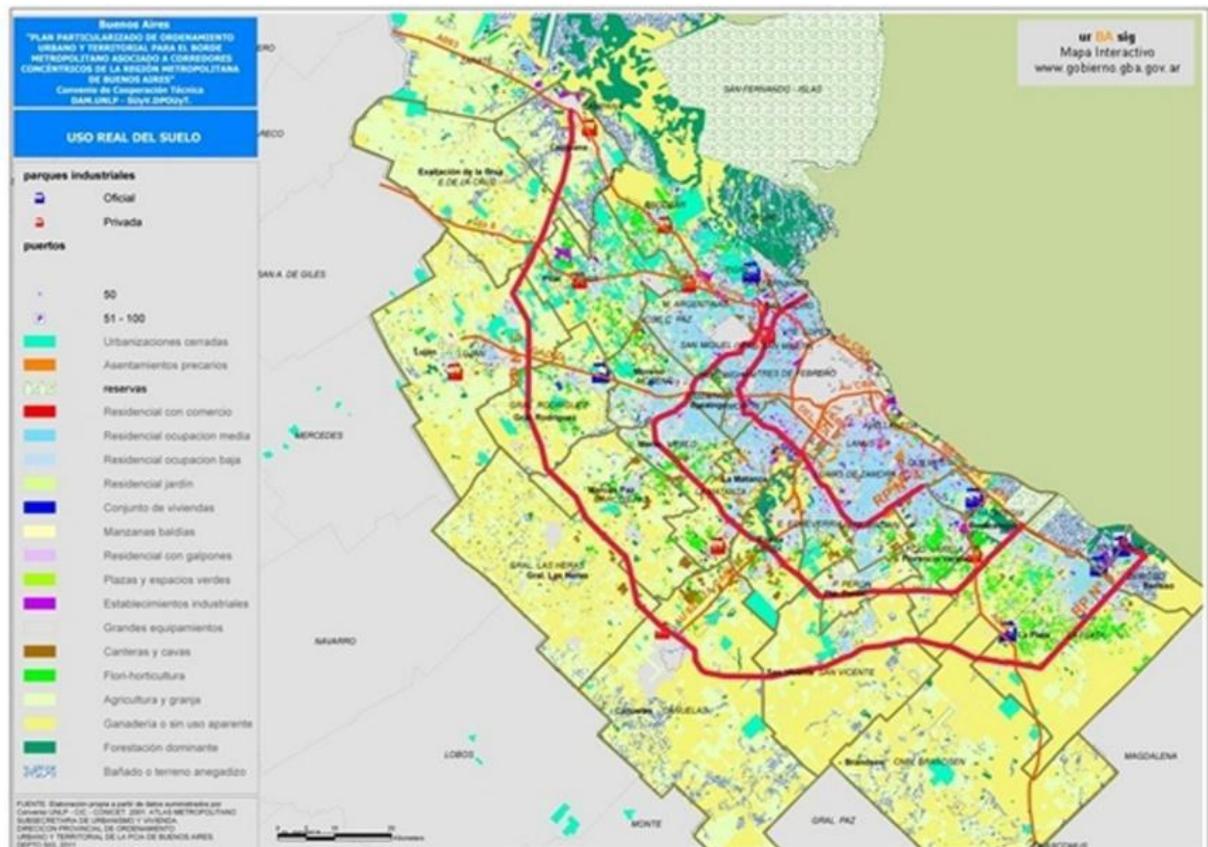
### **3.2.3. Relevamientos de usos del suelo en periferias de la RMBA**

Hay varios antecedentes de relevamientos de usos del suelo a escala de la RMBA, que en su mayoría fueron realizados desde la gestión pública provincial. Corresponden a años diversos pero no presentan una regularidad en el tiempo entre sí, abarcan recortes territoriales diferentes y la categorización de usos también varía entre ellos. Las capas de información territorial no están disponibles para su utilización con Sistemas de Información Geográfica (SIG), sino que la consulta sólo es posible mediante la observación de las imágenes incluidas en los documentos publicados, lo que no permite un buen nivel de detalle. Por estas razones no se tomaron en forma directa como insumos para esta tesis, pero se tuvieron en cuenta como referencia para guiar el relevamiento de usos realizado, cuando el nivel de detalle lo permitía.

- *Plan particularizado de Ordenamiento Urbano y Territorial para el Borde Metropolitano asociado a corredores concéntricos de la RMBA. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.*

En el año 2004 la DPOUyT, a partir de un convenio de cooperación técnica con la UNLP, publicó un relevamiento que cubrió en forma completa los 40 municipios de la RMBA, siendo el único trabajo encontrado con tal escala de cobertura y en el que se destaca la amplia variedad de usos del suelo considerada, que incluye distintos tipos e intensidades de uso residencial, flori-horticultura, industria, actividades extractivas, agricultura y ganadería, entre otros, como se observa en el Mapa 3.4.

**Mapa 3.4. Usos del suelo reales en la RMBA según el Plan particularizado de Ordenamiento Urbano y Territorial para el Borde Metropolitano asociado a corredores concéntricos. Año 2004**

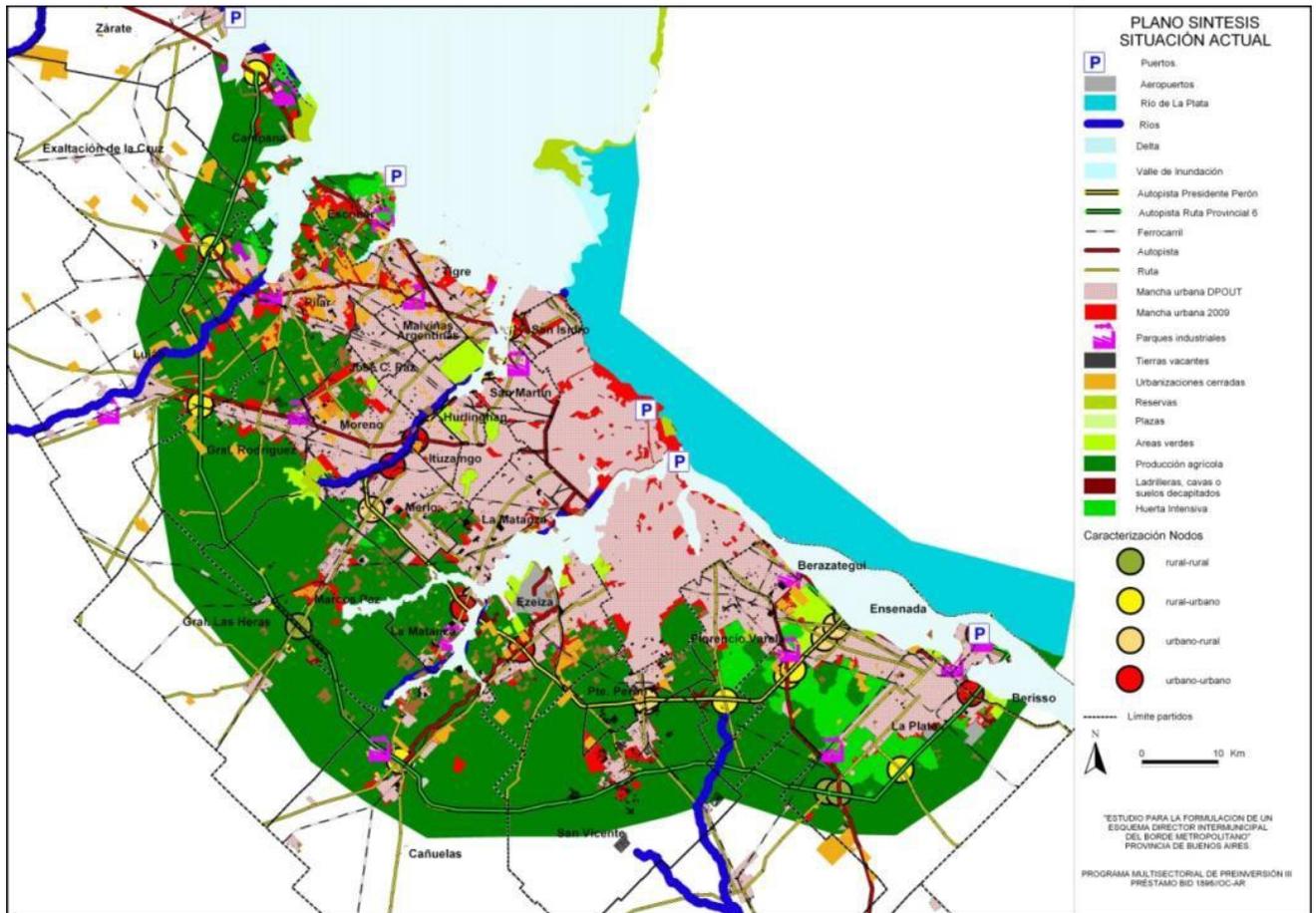


Fuente: Ministerio de Infraestructura y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (2015, citado en López Goyburu, 2018)

- *Lineamientos Estratégicos para el Borde Periurbano de la RMBA – Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires (DPOUyT, 2010)*

Para los *Lineamientos Estratégicos para el Borde Periurbano de la RMBA – Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano* (DPOUyT, 2010) se realizó un relevamiento de usos del suelo que abarcó hasta un poco más allá de la RP 6, de acuerdo a la delimitación del borde metropolitano trazada en ese documento, mencionada más arriba. Cabe destacar que se trata del mapeo más reciente encontrado con cierto detalle sobre zonas hortícolas y de actividades extractivas (ladrilleras, cavas y suelos decapitados), las que se aprecian en la serie de mapas temáticos que conforman el documento. En el Mapa 3.5 se presenta el mapa síntesis.

**Mapa 3.5. Usos del suelo en la RMBA según el mapa síntesis del Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano. Año 2010**

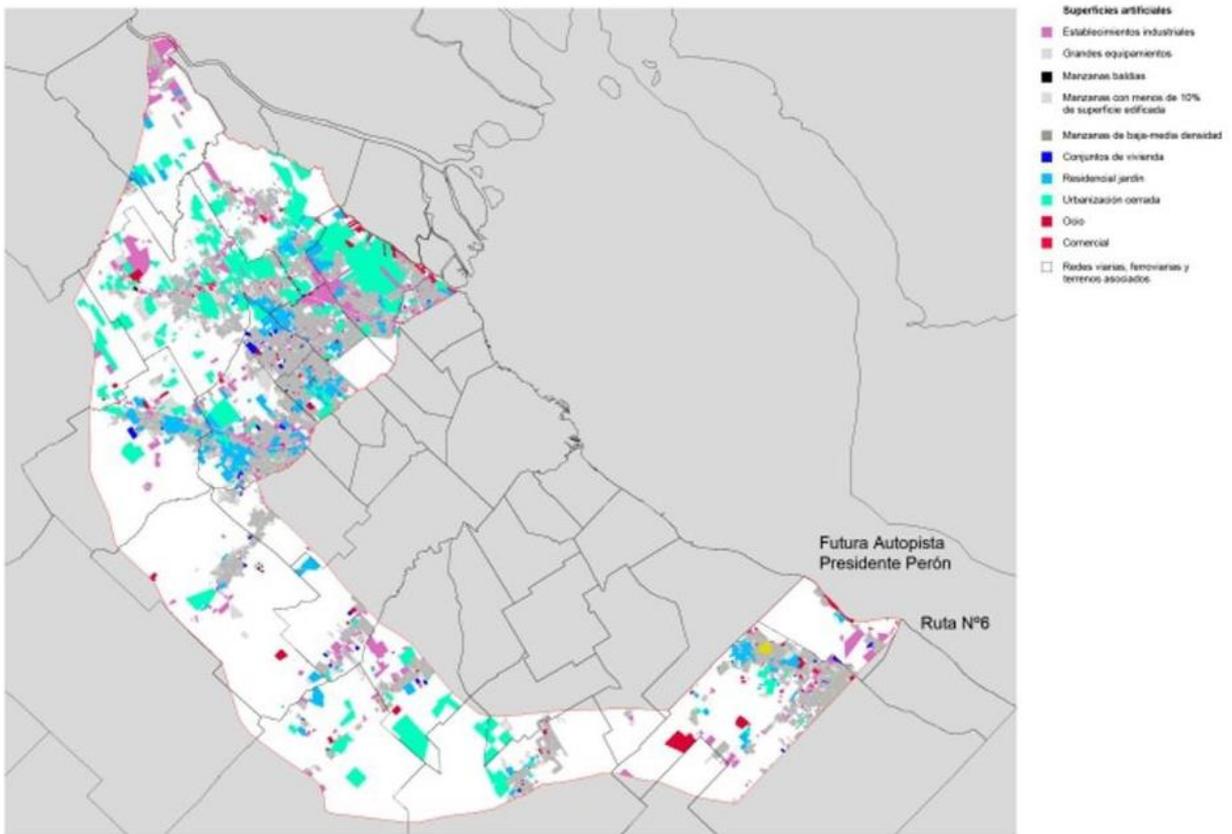


Fuente: Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano (DPOUyT, 2010)

- *López Goyburu (2018)*

En tercer lugar, puede mencionarse el trabajo de López-Goyburu (2018), que analiza al año 2012, mediante imágenes satelitales de Google Earth, la distribución de los usos del suelo artificiales (residencia, equipamientos, industrias y comercio) entre el Camino del Buen Ayre y su continuación en la Autopista Presidente Perón, y la RP 6, como se ve en el Mapa 3.6. La autora se basa en los criterios del recorte territorial del Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano, pero tomando estrictamente la superficie comprendida entre dichos ejes viales, lo cual deja afuera a las áreas de borde más internas. Además, el relevamiento sólo considera a los usos del suelo artificiales (residencia, equipamientos, industrias y comercio), ignorando los usos productivos primarios. El trabajo incluye el dato de la superficie ocupada por cada tipo de uso en cada municipio involucrado.

**Mapa 3.6. Usos del suelo artificiales en la interfaz urbano-rural de Buenos Aires en 2012 según López Goyburu (2018)**



Fuente: López Goyburu (2018)

- *Cantarelo (2023). Cuenca baja del Río Luján*

Cantarelo (2023) analizó la dinámica (ganancias, pérdidas, persistencias e intercambios) de los usos del suelo entre 1990 y 2020 en la cuenca baja del Río Luján, afectada por los ejes norte y noroeste de expansión de la RMBA, y que abarca territorio de los municipios de Pilar, Exaltación de la Cruz, Moreno, Malvinas Argentina, Escobar, General Rodríguez, Luján, Tigre, San Fernando, José C. Paz y Campana. La metodología se basó en la utilización de imágenes satelitales tipo Landsat, y la combinación de determinados criterios de interpretación visual permitió la diferenciación de nueve grandes categorías de usos del suelo: urbano compacto, urbano disperso (estrechamente vinculado a urbanizaciones cerradas), industrial, transporte, recreativo-deportivo, agrícola-hortícola, forestales y vegetación natural, humedales y cursos de agua. Se destaca que este trabajo presenta una diferenciación de usos del suelo mayor y distingue en forma más precisa entre la expansión urbana compacta y la dispersa, en comparación con otros estudios basados en la utilización de imágenes satelitales tipo Landsat, como los mencionados anteriormente sobre la expansión del AGBA. Sin embargo, el detalle en la diferenciación de usos del suelo sigue siendo menor que la que permiten las imágenes de Google Earth.

### **3.3. Abordaje a escala metropolitana: el espacio periurbano sur de la RMBA**

Esta etapa de la investigación fue predominantemente de carácter descriptivo, y en términos cuantitativos. Se partió del objetivo de trazar una contextualización a una escala territorial amplia, que diera cuenta de las principales tendencias de los espacios periurbanos y que fuera la antesala de un abordaje analítico más particularizado. Esta etapa tuvo dos componentes principales: por un lado, se apuntó a la cuantificación y descripción de los cambios y permanencias en la superficie ocupada por distintos usos del suelo durante el período de interés; por otro, se buscó identificar los niveles de precios del suelo vinculados a esos usos y tendencias territoriales. La descripción de los resultados que arrojaron los relevamientos se acompañó de una mirada —de tipo más bien cualitativo— a los principales procesos de valorización y transformación territorial de espacios periurbanos de la RMBA, con la que se consideraron las principales tendencias generales del desarrollo urbano metropolitano y de las actividades primarias intensivas periurbanas, así como el rol en esas tendencias de algunas intervenciones estatales en materia de planes, proyectos y programas, legislación, zonificación de usos del suelo y construcción de infraestructuras. Esos procesos se encuentran comentados en sendos capítulos sobre usos y precios del suelo (Capítulos 5 y 6), y en el Capítulo 4, que opera también como parte del estado del arte de la tesis. Antes de describir el método de relevamiento de usos y precios, es necesario detallar los criterios utilizados para la selección y delimitación del área de estudio sobre la que se realizaron, donde se recuperan componentes del marco teórico-conceptual (Capítulo 2) y de los antecedentes metodológicos descriptos en el punto anterior.

#### ***3.3.1. Delimitación del área de estudio: ¿dónde está el espacio periurbano de la RMBA?***

*1) Selección preliminar de municipios.* Una primera cuestión a determinar era sobre qué municipios de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) se extiende una forma espacial asimilable a la definición de espacio periurbano expuesta en el Capítulo 2. Es decir, una primera delimitación territorial se basó en los límites jurídico-administrativos. Como se muestra en el Cuadro 3.1, como primera referencia se tomó a la RMBA, compuesta por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y 40 municipios de la Provincia de Buenos Aires, que incluyen al Gran La Plata (municipios

de La Plata, Berisso y Ensenada). Dentro de este conjunto se prestó atención a los municipios que el INDEC (2003) denomina partidos del Agglomerado Gran Buenos Aires (AGBA), que son aquellos 30 municipios total o parcialmente afectados por él. Se trata de un conjunto intermedio entre la RMBA y el Gran Buenos Aires (CABA + 24 municipios).<sup>53</sup> Ese conjunto de municipios fue el que consideraron estudios previos sobre la expansión del AGBA, como el Atlas de la Expansión Urbana (NYU/ONU-Hábitat/LILP, 2016) y el trabajo del CIPPEC (Lanfranchi, 2018) (este último adicionó al municipio de Cañuelas).<sup>54</sup> De los partidos del AGBA se comenzaron a observar sólo aquellos parcialmente afectados por el aglomerado, es decir, compuestos por área urbana y rural. Estos dieciséis municipios de la segunda y tercera coronas de la RMBA albergan en sus territorios los procesos considerados como definitorios de los espacios periurbanos (Barsky, 2010), por lo que se los puede denominar *municipios periurbanos de la RMBA*.<sup>55</sup>

---

53 El Agglomerado Gran La Plata (AGLP) es una conurbación independiente del AGBA, que se extiende sobre los municipios de La Plata, Berisso y Ensenada. No entra en coalescencia con el AGBA por el hiato que representa el Parque Pereyra Iraola. No obstante, como marca el INDEC (2003), el municipio de La Plata está afectado por el AGBA, aunque apenas muy parcialmente, en su extremo sudoeste, por la expansión urbana que se da desde el partido de Berazategui en torno a la RP 2. El espacio periurbano platense, fundamentalmente hortícola, está integrado funcionalmente a la RMBA, y varios estudios lo consideran parte del espacio periurbano bonaerense a escala regional metropolitana. Sin embargo, como marcan esos mismos estudios, tiene un peso en sí mismo, con características y dinámicas que le son propias, y los conflictos por el uso del suelo tienen que ver con las dinámicas de expansión del AGLP (Bozzano, 1990; Frediani, 2010; García, 2014). Por estas razones, supera los alcances de este trabajo y se lo dejó fuera de la posible área de relevamiento desde un principio. No obstante, a lo largo de la tesis se recuperan los aportes de varios trabajos realizados sobre ese caso.

54 Los partidos del AGBA conformarían el Área Metropolitana de Buenos Aires, si se entiende por área metropolitana al mosaico de áreas de gobierno sobre las que se extiende un aglomerado metropolitano, es decir, como una especie de operacionalización del concepto teórico de metrópolis (Apaolaza, 2018; Pérez, 1994).

55 Los municipios de la cuarta corona de la RMBA (junto con los que se puede considerar a Cañuelas) tienen como cabecera a ciudades totalmente independientes del AGBA en términos físicos y no están afectados por él. En el resto de su territorio hay otras localidades menores y parajes, y está destinado fundamentalmente a usos agropecuarios extensivos. Según Barsky (2010), presentan procesos apenas incipientes de periurbanización vinculados al AGBA, que tienen que ver con tendencias de desarrollo inmobiliario e industrial y de localización de actividades primarias intensivas. En ese sentido, y retomando lo planteado en el marco teórico-conceptual, pueden considerarse municipios vinculados más bien al *espacio rururbano* o de *rururbanización* de la RMBA. Por estas razones, superaban los alcances de esta tesis y también se los dejó fuera del área de interés.

**Cuadro 3.1. Municipios de la RMBA según corona, pertenencia al GBA y afectación por el AGBA**

Municipio	Corona RMBA	GBA	Aglomerado GBA
AVELLANEDA	Primera	Sí	Totalmente
GRAL. SAN MARTÍN	Primera	Sí	Totalmente
HURLINGHAM	Primera	Sí	Totalmente
ITUZAINGÓ	Primera	Sí	Totalmente
LANÚS	Primera	Sí	Totalmente
LOMAS DE ZAMORA	Primera	Sí	Totalmente
MORÓN	Primera	Sí	Totalmente
QUILMES	Primera	Sí	Totalmente
SAN ISIDRO	Primera	Sí	Totalmente
TRES DE FEBRERO	Primera	Sí	Totalmente
VICENTE LÓPEZ	Primera	Sí	Totalmente
MALVINAS ARGENTINAS	Segunda	Sí	Totalmente
SAN FERNANDO	Segunda	Sí	Totalmente
SAN MIGUEL	Segunda	Sí	Totalmente
LA MATANZA	Primera/segunda	Sí	Parcialmente
ALMIRANTE BROWN	Segunda	Sí	Parcialmente
BERAZATEGUI	Segunda	Sí	Parcialmente
ESTEBAN ECHEVERRÍA	Segunda	Sí	Parcialmente
EZEIZA	Segunda	Sí	Parcialmente
FLORENCIO VARELA	Segunda	Sí	Parcialmente
JOSÉ C. PAZ	Segunda	Sí	Parcialmente
MERLO	Segunda	Sí	Parcialmente
MORENO	Segunda	Sí	Parcialmente
TIGRE	Segunda	Sí	Parcialmente
ESCOBAR	Tercera	No	Parcialmente
GENERAL RODRÍGUEZ	Tercera	No	Parcialmente
MARCOS PAZ	Tercera	No	Parcialmente
PILAR	Tercera	No	Parcialmente
PRESIDENTE PERÓN	Tercera	No	Parcialmente
SAN VICENTE	Tercera	No	Parcialmente
LA PLATA	Tercera	No	Muy parcialmente
CAÑUELAS	Tercera/cuarta	No	Muy parcialmente
BERISSO	Tercera	No	No
ENSENADA	Tercera	No	No
BRANDSEN	Cuarta	No	No
CAMPANA	Cuarta	No	No
EXALTACIÓN DE LA CRUZ	Cuarta	No	No
GENERAL LAS HERAS	Cuarta	No	No
LUJÁN	Cuarta	No	No
ZÁRATE	Cuarta	No	No

Fuente: Elaboración propia a partir de INDEC (2003)

2) *Identificación del límite interno del espacio periurbano: delimitación de la mancha urbana consolidada.* Una vez identificados los municipios periurbanos de la RMBA, había que delimitar las áreas urbanas consolidadas, de alto grado de ocupación y continuas que conforman el AGBA. De acuerdo a la definición elaborada, esas áreas ya

no forman parte de los espacios periurbanos y, por lo tanto, no interesaba observar su dinámica. Recordando a Pintos (1995) y Bozzano (1990), el *suburbio consolidado, compacto*, representa el *límite interno* del espacio periurbano, donde predomina, en cambio, la periurbanización o expansión urbana dispersa, de bajo grado de consolidación y /ocupación. Claro está que esa delimitación debía hacerse para el inicio del período de interés de la investigación (décadas de dos mil y dos mil diez).

Como primera referencia para la delimitación del AGBA, se recurrió al método de delimitación de localidades censales del Instituto Nacional de Estadística y Censos (1998) desarrollado por César Vapñarsky para el Censo de Población y Vivienda 1991. A través de un criterio exclusivamente físico, la localidad se conceptualiza como aglomeración y se define como una porción de superficie terrestre caracterizada por la forma, cantidad, tamaño y proximidad entre sí de ciertos objetos físicos artificiales fijos (edificios) y por ciertas modificaciones artificiales del suelo (calles), necesarias para conectar aquellos entre sí (INDEC, 1998). En otras palabras, una localidad entendida como aglomeración es una “concentración espacial de edificios conectados entre sí por una red de calles” (INDEC, 1998: 26). Es lo que comúnmente se conoce como *mancha urbana*. A continuación, se exponen las definiciones más importantes para aplicar el método (INDEC, 1998: 27-31):

- *Manzana*: porción de terreno de entre una y dos hectáreas de superficie, con lados de 80 a 150 metros. Puede estar circunscripta por calles en todo su perímetro (manzana real), en parte del mismo o no estar circunscripta por calles (manzana virtual). Puede estar penetrada o atravesada por calles.
- *Manzana edificada*: es la que contiene, como mínimo: dos edificios cualesquiera, un solo edificio que cubre por lo menos el 10% de la superficie de la manzana o un solo edificio de 3 o más plantas.
- *Mosaico de manzanas edificadas*: conjunto de manzanas edificadas colindantes. Cuando está compuesto por 4 o más manzanas edificadas se ha detectado una localidad.
- *Línea cerrada*: línea que encierra enteramente un mosaico o un conjunto de mosaicos, no necesariamente colindantes.
- *Envolvente*: Línea cerrada que circunscribe un solo mosaico de manzanas edificadas.

- *Área edificada*: cualquier manzana edificada o cualquier mosaico de manzanas edificadas.
- *Área edificada principal*: el área edificada más extensa entre todas las que quedan por dentro de cualquier línea cerrada que encierra enteramente una localidad.
- *Enclave*: manzana no edificada o mosaico de cualquier forma y superficie de manzanas no edificadas cuando una u otro está totalmente rodeado por manzanas edificadas.
- *Hendidura*: manzana no edificada o mosaico de cualquier forma y de menos de 10 manzanas no edificadas cuando una u otro está parcialmente rodeado por manzanas edificadas.
- *Superficie de ajuste*: aparte de hendiduras y enclaves, área no edificada que sirva para simplificar el trazado de la envolvente de cada mosaico que forme parte de una localidad, haciéndola coincidir en el espacio con elementos físicos lineales visibles, con líneas imaginarias identificables en el terreno por su relación con elementos físicos lineales visibles, o con límites de áreas exclusivamente estadísticas.

De acuerdo a la aplicación de este método las localidades quedan finalmente conformadas por un conjunto de áreas edificadas y no edificadas. Al área edificada principal se añaden otros mosaicos de 4 o más manzanas edificadas o manzanas edificadas sueltas situados a menos de 1.000 o 500 metros de ella, respectivamente, a lo largo del camino más corto. También se incluyen en la delimitación conjuntos residenciales, viviendas colectivas y equipamientos de todo tipo (de transporte, deportivo o recreativo, militar, educativo, etc.) situados a menos de 1.500 metros de distancia de los mosaicos de 4 o más manzanas edificadas. El conjunto de áreas edificadas y no edificadas que conforman la localidad queda delimitado por una línea cerrada y a su vez cada área edificada está circunscripta por una envolvente. Con el objetivo de simplificar su trazado, las envolventes abarcan también áreas no edificadas como enclaves, hendiduras y superficies de ajuste.

Teniendo en cuenta las definiciones anteriores en relación con los objetivos de este trabajo, se buscó tomar como límite interno del área de interés a la envolvente del mosaico de manzanas edificadas que constituye el área edificada principal del

Aglomerado Gran Buenos Aires. Esta delimitación se realizó para el inicio del período de interés de esta tesis; concretamente, para el año 2004, de acuerdo a la disponibilidad de imágenes satelitales de acceso abierto de la plataforma Google Earth.

En comparación con los estudios sobre expansión urbana mencionados como antecedentes, el método de delimitación de localidades censales del INDEC permite lograr una precisión mucho mayor. Además, puede aplicarse mediante imágenes satelitales de Google Earth, que son de fácil acceso y manejo. Sin embargo, su aplicación presenta algunas dificultades, las cuales se vinculan, a su vez, con las limitaciones de la observación de imágenes de Google Earth. En primer lugar, no siempre es sencillo identificar edificaciones a través de la observación de la imagen satelital. En segundo lugar, puede resultar muy problemática la delimitación de manzanas, más aún si se trata de manzanas virtuales, lo que puede ser muy engorroso. En tercer lugar, y en relación con las dos cuestiones anteriores, en muchos casos no es fácil determinar cuándo se está ante una manzana edificada, lo que dificulta el trazado de las envolventes de los mosaicos de manzanas edificadas. Los problemas a la hora de identificar manzanas también se vinculan a las particularidades de las distintas modalidades sociohabitacionales de expansión urbana. Por ejemplo, en los asentamientos informales y loteos es común encontrar manzanas más chicas que lo establecido en los parámetros del INDEC, mientras que en las urbanizaciones cerradas o zonas de residencia extraurbana pueden encontrarse manzanas más grandes, con formas irregulares o puede que directamente no haya manzanas reales (delimitadas por calles en sus 4 lados).

Considerando dichas dificultades y la distinción hecha entre espacios periurbanos y suburbanos con eje en el nivel de consolidación urbana, para la delimitación del área de relevamiento se hicieron ajustes *ad hoc* al método del INDEC. Básicamente, la envolvente del área edificada principal del AGBA no se trazó considerando manzanas edificadas sino *unidades sociohabitacionales de tejido urbano enteras*, según su grado de consolidación: no se incluyeron dentro de la envolvente aquellas unidades de tejido urbano que, consideradas en toda su extensión, presentasen un bajo grado de consolidación, entendido como menos de la mitad de los lotes ocupados con edificaciones (Bozzano, 2000). Este criterio se aplicó por igual a todas las modalidades sociohabitacionales observadas: barrios y loteos abiertos, urbanizaciones cerradas, asentamientos informales, barrios de residencia extraurbana (*casas-quintas*), conjuntos

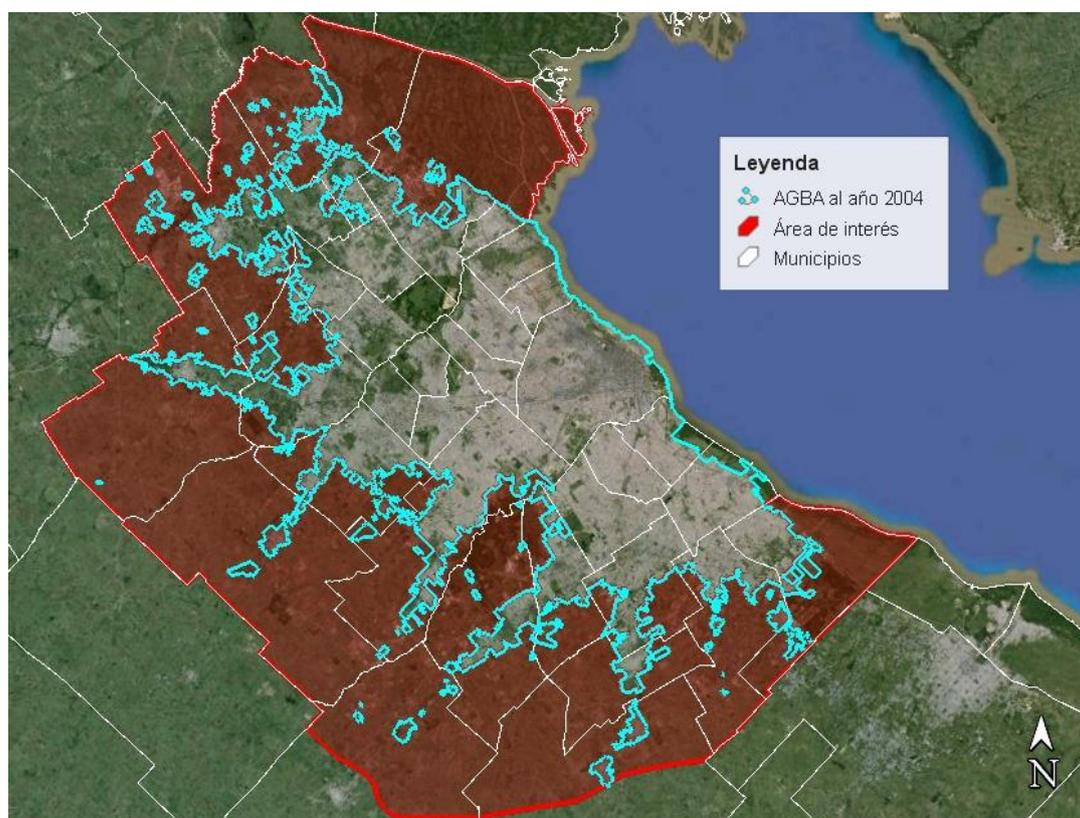
de vivienda social, etc., para no sub- ni sobrerrepresentar ningún tipo de tejido en relación al resto a la hora del relevamiento de usos del suelo. Como consecuencia, las unidades de tejido con baja ocupación al año 2004, pasaron a formar parte completas del área de interés de este trabajo. Para identificar y delimitar esas unidades se tuvo en cuenta la homogeneidad del trazado urbano y del diseño del parcelamiento al interior de las manzanas, tomando como referencia la imagen satelital en conjunto con el mapa de parcelas más reciente brindado por la plataforma GeoARBA, de la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires (ARBA) (años 2019, 2020 y 2021 según cada municipio). Esta consideración de tejidos no consolidados permitió dar cuenta no solo de procesos de expansión sino también de consolidación urbana (e.g. loteos, urbanizaciones cerradas o asentamientos informales que a lo largo del período bajo análisis pasaron de tener bajo a alto grado de ocupación).

Siguiendo el mismo criterio, también se trazó la envolvente para el año 2004 de las demás localidades (aglomeraciones) presentes dentro de los municipios periurbanos, así como de los fragmentos urbanos dispersos de 4 o más manzanas edificadas colindantes (que de acuerdo al método del INDEC también constituyen localidades), de uso predominantemente residencial y con alto grado de consolidación (más de la mitad de los lotes ocupados con edificaciones). A la hora de identificar esos fragmentos también se consideraron todos los tipos sociohabitacionales de tejido. Tanto las localidades como los fragmentos dispersos se excluyeron del área de interés porque ser áreas urbanas ya consolidadas al inicio del período de estudio.

Se dejaron fuera del trazado de las envolventes —y, por lo tanto, pasaron a formar parte del área de interés vinculada al espacio periurbano— los grandes equipamientos (deportivos, energéticos, educativos, de transporte, etc.) y los grandes predios industriales de localización periférica, es decir, dispersos o lindantes con la aglomeración sólo por uno o dos de sus lados, y con predominio de áreas no edificadas. Las zonas mixtas residenciales-productivas también fueron incluidas dentro del área de interés. En cuanto a los enclaves, sólo se distinguieron aquellos situados dentro de los municipios periurbanos y de 200 hectáreas de superficie como mínimo; esto último de acuerdo al criterio utilizado en otros estudios, como el Atlas de la Expansión Urbana (NYU/ONU-Hábitat/LILP, 2016). Los enclaves más pequeños quedaron absorbidos dentro de las áreas edificadas identificadas.

Como *límite externo* del área de interés —es decir, del área dentro de la cual podrían estudiarse los procesos vinculados a la definición de espacios periurbanos— quedó dado por los límites de los municipios identificados como periurbanos. El resultado se observa en el Mapa 3.7. En el caso de San Vicente y Cañuelas se consideró solo su sector norte, para no tomar las grandes extensiones rurales que se extienden hacia el sur, muy alejadas de la influencia del AGBA. Para eso, se tomó como límite la RP 6, como en estudios antecedentes mencionados en el punto anterior.

**Mapa 3.7. Área de interés vinculada a los espacios periurbanos de la RMBA**



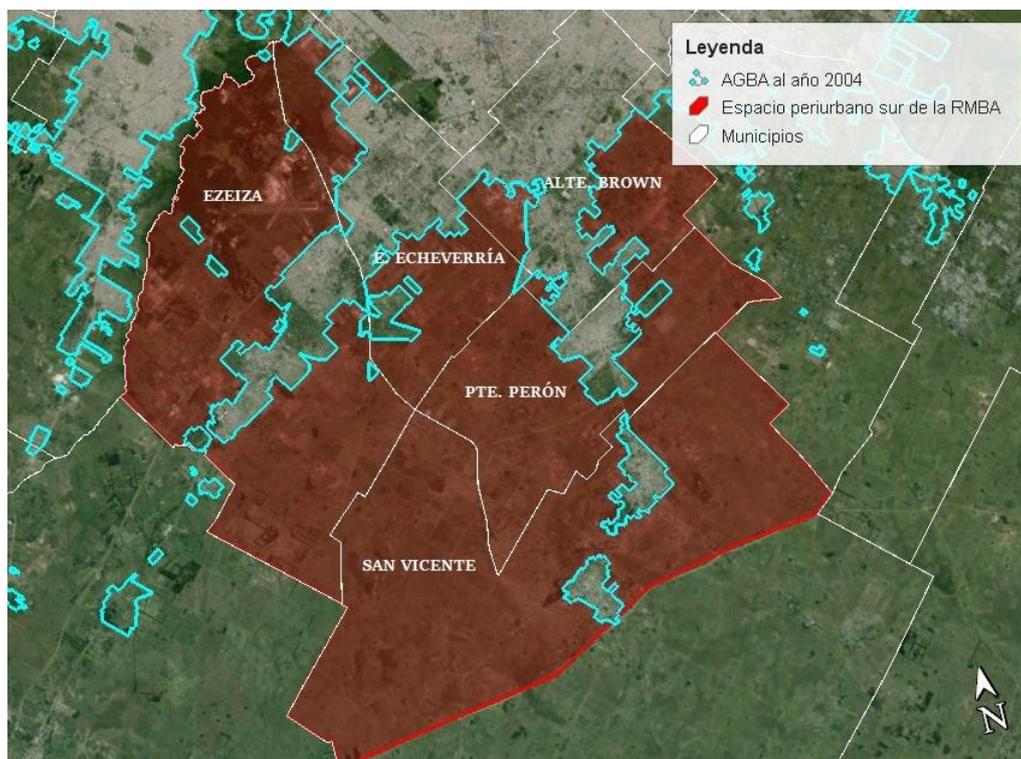
Fuente: Elaboración propia

3) *Delimitación final del área de estudio.* La delimitación de las áreas urbanas consolidadas, descrita en los párrafos anteriores, significó una primera aproximación empírica a la complejidad de los espacios periurbanos de la RMBA. Dando acuse de esa complejidad, y considerando los plazos establecidos para las distintas etapas de la investigación, se decidió concentrar la atención en cinco municipios periurbanos de la zona sur de la RMBA, atravesados por los ejes sur y sudoeste del AGBA: Esteban Echeverría, Ezeiza, Almirante Brown, Presidente Perón y San Vicente. Este recorte se justifica, en primer lugar, por la heterogeneidad territorial y urbana de estos municipios, que los hace un conjunto representativo de la complejidad de los espacios periurbanos

de la RMBA. En segundo lugar, en estrecho vínculo con lo anterior, permitían una aplicación plena de la definición elaborada de espacios periurbanos. En tercer lugar, como se verá en el Capítulo 4, por la escasez relativa de estudios sobre las dinámicas de expansión metropolitana y sobre los espacios periurbanos de la zona sur de la RMBA, en comparación con otras zonas de la región, principalmente el eje norte. Además, como se dará cuenta a lo largo de esta tesis trabajo, los espacios periurbanos del sur de la RMBA vienen mostrando profundas transformaciones en el último tiempo.

En consecuencia, la delimitación final del área de estudio para un primer abordaje empírico que permitiera una contextualización a una escala territorial amplia, se circunscribió a los cinco municipios mencionados. Los usos del suelo se relevaron en el área comprendida entre las áreas urbanas consolidadas al año 2004 (área edificada principal del AGBA, más fragmentos urbanos dispersos) y los límites de esos municipios. Como se mencionó anteriormente, tomando como límite a la RP 6, de San Vicente se consideró solo el sector norte, que está bajo influencia directa del AGBA. El área resultante se observa en el Mapa 3.8. Por su parte, el relevamiento de precios del suelo se realizó a lo largo de todo el territorio de los municipios seleccionados y no solo en sus periferias, como se explica más adelante.

**Mapa 3.8. Delimitación del área de estudio: *el espacio periurbano sur de la RMBA***



Fuente: Elaboración propia

Cabe recordar que no es parte de los objetivos de este trabajo *delimitar* espacios periurbanos, sino observar procesos territoriales que se entienden como definitorios y característicos de lo periurbano. Está claro que el área de estudio delimitada incluye áreas netamente rurales, donde predominan usos agropecuarios extensivos, que mal podrían considerarse como parte del espacio periurbano de la RMBA. No obstante, con fines prácticos y didácticos, se denomina esa área como *espacio periurbano sur de la RMBA*.

### **3.3.2. Relevamiento de usos del suelo reales**

El relevamiento de usos del suelo reales representa una de las etapas más importantes de la investigación, ya que constituyó la principal vía de aproximación empírica a las características y dinámica socioterritoriales de espacios periurbanos durante el período de interés a una escala metropolitana, que, como se mencionó anteriormente, se circunscribió finalmente a cinco municipios de la zona sur. El desarrollo de esta etapa se orientó a través de las siguientes preguntas: ¿cómo es la distribución espacial de usos del suelo en las periferias de la RMBA? ¿Cómo ha variado a lo largo de las décadas de dos mil y dos mil diez? ¿Qué relación tiene esa distribución y esa dinámica con lo que se definió como espacios periurbanos? ¿Qué modalidades adquirió la expansión urbana y cómo se manifiestan en el territorio? ¿Cuáles son las principales tendencias en cuanto al reemplazo de unos usos del suelo por otros?

Cabe aclarar una vez más que se relevaron los usos del suelo reales, es decir, la materialización concreta y visible en el territorio de distintas actividades o formas de ocupación (Bozzano, *et al.*, 2008), desarrolladas sobre determinadas porciones de tierra. Se hace la distinción para diferenciar los usos del suelo reales de aquellos permitidos por la normativa urbanística de zonificación, establecidos en planes de desarrollo territorial, esperables de acuerdo a determinados modelos de organización socio-espacial, o correspondientes a percepciones sociales o imaginarios geográficos. El desarrollo de esta etapa de la investigación implicó una serie de criterios y tareas, que se detallan a continuación.

1) *Fuentes y recorte temporal*. El relevamiento de usos del suelo se realizó fundamentalmente mediante la observación de imágenes satelitales de la plataforma Google Earth, de acceso abierto y gratuito en línea. Como ya se mencionó, Google

Earth, una herramienta de fácil acceso y manejo, permite lograr un alto nivel de detalle en la observación y distinción de distintos usos del suelo. Además, permite un relevamiento exhaustivo en términos territoriales, ya que hay disponibilidad de imágenes para toda la extensión de la RMBA, lo que no sucede con otras posibles fuentes de buen nivel de detalle, como las fotografías aéreas de acceso abierto y gratuito. Por último, pero no menos importante, la plataforma permite un abordaje diacrónico porque brinda imágenes de distintos años, con una buena cobertura temporal. Todo esto se adecuaba a los objetivos de la investigación. Entonces, la disponibilidad de imágenes de Google Earth determinó el recorte temporal específico del relevamiento de usos del suelo reales, que quedó establecido para dos momentos, en relación con el período de interés de la tesis (décadas de dos mil y dos mil diez): a) el momento de inicio de ese período quedó representado por imágenes de entre los años 2004 y 2008, según la disponibilidad de imágenes históricas para cada uno de los sectores del área de estudio; b) el cierre de ese período (en gran medida coincidente con el desarrollo mismo de la investigación, por lo que puede considerarse como el momento actual) se correspondió con la consulta de las imágenes más recientes disponibles para el área de estudio al momento de relevar, que resultaron ser mayoritariamente de los años 2020 y 2021 (y en dos sectores excepcionales de los años 2019 y 2022).

La observación de imágenes de Google Earth se complementó con la consulta de otras plataformas *web* abiertas de alcance general (como Google Maps y Wikimapia) y de bases de datos georreferenciadas disponibles en internet correspondientes a organismos públicos (gubernamentales y académicos) y privados (entidades empresariales) de distintos niveles. Esto permitió identificar usos del suelo que no podían distinguirse solo con la observación de la imagen satelital, despejar dudas acerca de esa observación, y adicionar información a las zonas relevadas (e.g. subtipo de uso, toponimia, organismo responsable). Algunas de esas bases pudieron integrarse operativamente en un entorno de sistema de información geográfica (SIG), mediante la descarga de capas de información vectoriales (formato *.shp*) o a través de servicios *web* de mapas (WMS, por sus siglas en inglés); otras fueron consultadas desde visores *web* de mapas. En el siguiente punto se mencionan algunas de estas fuentes consultadas para el relevamiento de determinados usos del suelo (la lista completa se encuentra en el apartado de bibliografía y fuentes).

2) *Categorización de usos de suelo*. Este punto de la estrategia metodológica se planteó en estrecho diálogo con el marco teórico-conceptual: el relevamiento de usos del suelo debía permitir dar cuenta de los tres procesos que se plantearon como definitorios de los espacios periurbanos en la definición expuesta en el Capítulo 2 (expansión urbana y transmutación rentística, desarrollo de actividades primarias intensivas y depósito de residuos de la actividad urbana). No obstante, el relevamiento no podía sesgarse hacia determinados usos del suelo sino que debía abarcar todos los usos presentes dentro del área de estudio delimitada. A su vez, los tipos de usos debían poder determinarse a partir de las fuentes disponibles, mencionada en el punto anterior.

En ese sentido, se elaboró una categorización que fuese lo más exhaustiva posible y con categorías mutuamente excluyentes, para poder asignar correctamente, en forma inequívoca, un valor de uso del suelo en cada unidad relevada y para los dos momentos indicados. Se partió de una versión preliminar que recuperó criterios, categorías y tipos de usos del suelo presentes en trabajos previos sobre espacios periurbanos de la RMBA (mencionados más arriba en este capítulo y en el Cuadro 2.1 del Capítulo 2). Esa versión preliminar se fue ajustando a medida que se avanzaba con el relevamiento, adicionando, reagrupando y precisando categorías. El Cuadro 3.2 muestra la categorización finalmente utilizada, que se estructuró de una manera que permitiera analizar y representar los resultados en distintos niveles de desagregación.<sup>56</sup> La codificación utilizada permitió agilizar el relevamiento y también adicionar subcategorías y tipos sin trastocar el resto de la categorización.

**Cuadro 3.2. Categorización de usos del suelo reales para su relevamiento en el espacio periurbano sur de la RMBA**

Código	Categorías	Código	Subcategorías	Código	Uso del suelo
000	Actividades primarias intensivas	010	Flori-horticultura	011	Flori-horticultura en invernáculo
				012	Flori-horticultura a campo
		020	Otras actividades agropecuarias intensivas	021	Otras actividades agropecuarias intensivas o de pequeña escala
		030	Actividades extractivas	031	Ladrillera artesanal
				032	Ladrillera industrial
				033	Extracción de suelo para actividad ladrillera
				034	Cantera
				035	Otras extracciones de suelo

<sup>56</sup> En la tabla que se presenta como Anexo 1 se brindan aclaraciones y ejemplos de cada categoría de uso del suelo.

		040	Zonas mixtas productivas-residenciales	041	Zona mixta productiva intensiva-residencial
100	Usos residenciales	110	Residencia de ingresos altos	111	Urbanización cerrada
				112	Urbanización cerrada en construcción
				113	Zona residencial extraurbana abierta
				114	Zona residencial extraurbana abierta con baja ocupación
		120	Residencia de ingresos medios y bajos	121	Loteo urbano con ocupación alta
				122	Loteo urbano con ocupación media
				123	Loteo urbano con ocupación baja
				124	Loteo urbano baldío
				125	Conjunto de vivienda social
				126	Conjunto de vivienda social en construcción
				127	Asentamiento informal con alta ocupación
		128	Asentamiento informal con baja ocupación		
		129	Villa		
130	Residencia dispersa	131	Residencia dispersa		
140	Residencias colectivas	141	Residencias colectivas		
200	Comercio, servicios y actividades administrativas	210	Comercio y servicios	211	Actividades comerciales y de servicios
		220	Administración pública	221	Uso de la administración pública
300	Industria y logística	310	Industria	311	Parque industrial
				312	Industria no agrupada
		320	Logística	321	Predio logístico
		330	Galpones	331	Galpones
400	Equipamiento e infraestructura	410	Deporte y recreación	411	Equipamiento deportivo y de recreación
		420	Transporte	421	Equipamiento de transporte
		430	Educación y salud	431	Equipamiento educativo
				432	Equipamiento de salud
		440	Agua y energía	441	Equipamiento de producción y/o distribución de agua y energía
		450	Defensa y seguridad	451	Equipamiento militar, de defensa y seguridad
		460	Cultura	461	Equipamiento cultural
		470	Cementerios	471	Cementerio
480	Otros equipamientos	481	Otros equipamientos		
500	Depósito y/o tratamiento de residuos de la actividad urbana	510	Vertido y/o tratamiento de residuos sólidos urbanos	511	Vertedero de residuos sólidos urbanos
		520	Depósito fiscal	521	Depósito fiscal de automóviles
600	Suelo vacante	610	Suelos deteriorados por actividades extractivas	611	Vestigios de ladrillera artesanal
				612	Suelo decapitado para actividad ladrillera
				613	Cava de cantera abandonada
				614	Cava inundada
				615	Otros suelos afectados por actividades extractivas

		620	Otros terrenos vacantes	621	Terreno baldío
				622	Forestación dominante, natural e inducida
700	Espacios verdes y áreas naturales	710	Espacios verdes públicos	711	Gran espacio verde público
		720	Humedales	721	Lagunas, lagos, ríos, bañados, etc.
		730	Área Natural Protegida	731	Área Natural Protegida
800	Área rural	810	Área rural	811	Área rural
900	Usos indeterminados	910	Usos indeterminados	911	Uso indeterminado
				912	Zona indefinida

Fuente: Elaboración propia

Cabe hacer un par de comentarios adicionales sobre el relevamiento de los usos residenciales, dado el interés que revisten para los objetivos de la investigación. Con respecto a las urbanizaciones cerradas (UC), se elaboró una base georreferenciada que contiene todas las presentes en la RMBA al año 2021, dada la importancia que reviste ese tipo de tejido sociohabitacional dentro de las modalidades de expansión urbana reciente y ante la escasez identificada de información cuantitativa completa, actualizada y confiable sobre el tema. Se partió de bases preexistentes que contenían polígonos georreferenciados de UC en la RMBA (De Grande, 2022; CIM-FADU-UBA, 2015; y servicios *web* de mapas de urBASig y GeoARBA), que se integraron, revisaron, ajustaron y completaron, mediante la consulta de las plataformas de Google Earth, Google Maps y Wikimapia y el uso de SIG. A través de la consulta de las imágenes históricas de Google Earth, se diferenciaron las UC surgidas a partir de la década de los dos mil, de las anteriores.<sup>57</sup> En cuanto a los asentamientos informales y villas, para su identificación se tomó como principal referencia la base georreferenciada del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)<sup>58</sup> del año 2022, y los polígonos correspondientes también se fueron ajustando a través de la observación de imágenes satelitales y del trabajo de Apaolaza (2018).

3) *Unidad de análisis y procesamiento de la información.* La unidad mínima de análisis a la que se le asignó un tipo de uso del suelo para el inicio y para el fin del período bajo estudio, fue la parcela o predio catastral, que es la unidad mínima en que se divide la propiedad del suelo. Este tipo de unidad permitió la *exhaustividad*, la *inequívocidad* y la

57 Estos relevamientos se realizaron en colaboración con Ricardo Apaolaza (IG-UBA/IIGG-CONICET) y los resultados se encuentran en trabajos como Apaolaza y Venturini (2021, 2024) y Venturini, Apaolaza, Ferlicca y Sumiza (2021), así como en el Capítulo 4 de esta tesis.

58 El Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), establecido por el Decreto 358/2017 del Poder Ejecutivo Nacional, es una de las principales herramientas de política pública en Argentina para abordar la informalidad y precariedad urbanas. Abarca villas, asentamientos y otras urbanizaciones informales que reúnan a un “mínimo de ocho familias agrupadas o continuas en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenten con título de propiedad del suelo ni acceso formal a dos servicios básicos (luz, agua, cloaca)”.

*comparabilidad temporal*; es decir, permitió cubrir en forma completa toda el área de estudio, asignar cada parte de ella a una unidad de relevamiento en forma inequívoca y exclusiva, y asignarle a esa unidad invariante los valores de usos del suelo para los dos momentos de interés del relevamiento, evitando superposiciones y duplicaciones de la información. No obstante, en cuanto a la exhaustividad, tomar las parcelas catastrales como unidad de análisis presenta una limitación: hay áreas que están subdivididas en manzanas y contienen en su interior espacio público de circulación, que no corresponde a ninguna parcela; hay otras áreas donde esto no sucede, y toda su superficie corresponde a una (o a más de una) parcela. Por lo tanto, la superficie efectivamente relevada bajo alguna categoría de uso del suelo, para ambos cortes temporales, se ve un tanto disminuida en el primer tipo de áreas con respecto a las segundas. La diferencia entre esas dos situaciones se observa especialmente entre distintas áreas residenciales, aunque también entre otros tipos de áreas, como las hortícolas o las mixtas productivas-residenciales. Asimismo, esa diferencia afecta a los distintos tipos de tejidos sociohabitacionales: se encontraron tanto urbanizaciones cerradas como asentamientos informales, loteos abiertos y conjuntos de vivienda social, subdivididos y no subdivididos en manzanas, con y sin espacio circulatorio *extra parcelario* en su interior. Se trabajó con las capas vectoriales (formato *.shp*) de parcelas disponibles en forma abierta y gratuita en la plataforma GeoARBA de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA).<sup>59</sup> Las parcelas que presentaban en su interior más de un tipo de uso del suelo, en cualquiera de los dos momentos relevados, se subdividieron en polígonos, para dar cuenta de esa diversidad.<sup>60</sup>

El registro y procesamiento de la información relevada se llevó a cabo mediante el *software* Quantum GIS (QGIS), un SIG de acceso abierto y gratuito. Para el inicio y para el final de período de estudio, se calculó la superficie ocupada por los distintos tipos y subcategorías de usos del suelo y se cartografió su distribución espacial. Asimismo, se observó el peso de las distintas modalidades sociohabitacionales dentro de la superficie total de expansión urbana residencial, y se cuantificó y cartografió la superficie correspondiente a los principales tipos de recambio de usos del suelo. El

---

59 Para Esteban Echeverría se utilizó un *parcelario* actualizado a mayo de 2021; para Almirante Brown y San Vicente, a agosto de 2022; para Presidente Perón y para Ezeiza, a diciembre de 2020.

60 Cabe aclarar que a todas las parcelas correspondientes a una misma unidad de tejido residencial (i.e. urbanizaciones cerradas, loteos, asentamientos) se les asignó la categoría de uso del suelo correspondiente a ese tipo de tejido, por más que pudieran individualmente presentar una categoría de uso del suelo diferente (e.g. suelo vacante, equipamiento, etc.).

análisis de esta información a escala del espacio periurbano sur de la RMBA se presenta en el Capítulo 5, y con más detalle en el Capítulo 7, dedicado al caso de Esteban Echeverría.

### 3.3.3. *Relevamiento de precios del suelo*

El siguiente paso fue plantear un abordaje empírico de la renta del suelo a la misma escala del espacio periurbano sur de la RMBA, para completar esa contextualización. Se partió del hecho de que la renta del suelo es una categoría teórica abstracta, inobservable empíricamente en forma directa. El precio del suelo es una de las formas posibles de transformación —en términos más precisos, una de las formas de distribución— de la sobreganancia localizada que es la renta (Topalov, 1984). Entonces, los precios del suelo pueden considerarse indicadores *proxy* de la renta, sin olvidar que su magnitud y su dinámica concreta, situada en el nivel de lo empírico, está sujeta a una serie de mediaciones y a la influencia de variables coyunturales y específicas de los mercados del suelo, que los pueden desviar de la renta económica propiamente dicha (Baer, 2011; Jaramillo, 2010; Marx, 1959 [1894]).

Se realizó un relevamiento de precios del suelo de carácter sincrónico, para el momento actual, por la imposibilidad de contar con datos detallados y comparables a lo largo del tiempo para el área de estudio. La información se registró y se procesó con QGIS. Se tomó como insumo de partida una base georreferenciada de precios del suelo de los 40 municipios de la RMBA, elaborada por el Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano de la provincia de Buenos Aires (OVS), que contenía 4.880 registros de ofertas de terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup>, para uso residencial en áreas urbanas consolidadas, relevados entre junio de 2021 y junio de 2022. Esta base permitió hacer una contextualización actualizada de los precios del suelo a escala metropolitana, antes de poner el foco en la zona sur.

En los cinco municipios de interés, a los 422 registros de la base del OVS se adicionaron 443 registros, relevados a lo largo de todo su territorio, tanto en áreas urbanas consolidadas como en áreas periurbanas y rurales, llegando a una base de 865 registros en total.<sup>61</sup> Esta cobertura alcanzada permitió justamente no sesgar el análisis sobre los precios del suelo periurbano, sino compararlo con las áreas urbanas y rurales,

---

61 La distribución de los registros por municipio fue la siguiente: Almirante Brown: 213, Esteban Echeverría: 244; Ezeiza: 187; Presidente Perón 119; San Vicente: 102.

y a través de variables de alcance general. En esta escala, se relevaron también precios de ofertas de terrenos, pero para cualquier tipo de uso y sin límite de superficie, para que esas pudieran ser también variables de análisis. Los precios relevados corresponden al período comprendido entre junio de 2021 y marzo de 2023, y se tomaron como fuente ofertas publicadas en sitios *web* y en revistas (Mazzei Propiedades, 2022) de agencias inmobiliarias de la zona sur, y en buscadores *web* (Zonaprop y Argenprop) (ver detalle en apartado de Bibliografía y fuentes). Se relevaron tanto lotes como fracciones y campos en venta, consignando el precio en dólares norteamericanos del m<sup>2</sup> o de la ha, respectivamente.<sup>62</sup>

Tanto a nivel metropolitano como de los municipios de la zona sur, se analizó y cartografió la distribución de las observaciones en cinco rangos de precios, utilizando el criterio de los cortes naturales. En los cinco municipios del sur, se relevaron variables adicionales para evaluar su incidencia sobre los niveles de precios: el rango de superficie de terreno; zonificación de usos del suelo, según las zonas determinadas por el Decreto-Ley 8.912/1977 de Ordenamiento territorial y usos del suelo; contexto socioterritorial, determinado por el tipo de uso del suelo real predominante en cada zona relevada; el tipo de tejido sociohabitacional en el que se insertaban los terrenos ofertados; la dotación de servicios urbanos básicos, según una distancia menor o mayor a 100 mts. con respecto a las redes de agua y cloacas; y la localización o relación espacial con la aglomeración (integrado, de borde o aislado). Para el total del universo de la muestra y para cada una de las categorías de valores de esas variables, se calcularon las estadísticas básicas (media, mediana, moda, mínimo, máximo, desviación estándar y coeficiente de variación). La presentación y análisis de toda la información empírica producida sobre precios del suelo se encuentran en el Capítulo 6 (y en el Capítulo 7 con el detalle correspondiente al caso de Esteban Echeverría), junto con las reflexiones teóricas y aportes en torno a la cuestión de las rentas del suelo.

Para cerrar este apartado, cabe aclarar que los datos relevados son apenas una aproximación a los niveles de precios del suelo en la RMBA y en los cinco municipios estudios. Su representatividad puede matizarse teniendo en cuenta algunos factores. En primer lugar, la cobertura territorial, que es inevitablemente limitada, teniendo en cuenta los alcances del trabajo y las fuentes disponibles. En segundo lugar, la muestra es de

---

<sup>62</sup> Parte de este relevamiento de precios se organizó y desarrolló en el marco de un acuerdo para el desarrollo de tareas de asistencia técnica con la Dirección de Asistencia y Vínculo Territorial del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación.

difícil análisis porque es sumamente heterogénea. Esto se evidencia en que los valores de las observaciones tienen una distribución muy dispersa, incluso al interior de las categorías de las variables analizadas. Una tercera limitante, como suele ocurrir en los relevamientos de precios del suelo dadas las fuentes disponibles, es la imposibilidad de acceder a los precios de transacción, que presentan distancias dispares con respecto a los precios de oferta.

En cuanto a los rangos de superficie de terreno analizados, un primer rango quedó establecido hasta los 5.000 m<sup>2</sup>, respetando el corte que ya venía dado en la base de datos del OVS. Ese primer rango se consideró vinculado a las subdivisiones de tipo urbano, presentes tanto en áreas consolidadas como en áreas de expansión. Para la tierra periurbana y rural se establecieron otros tres rangos: de 5.000 a 50.000 m<sup>2</sup>, de 50.000 a 500.000 m<sup>2</sup>, y más de 500.000 m<sup>2</sup>. El primero de estos rangos se justifica siguiendo a Bozzano (1998), para quien las subdivisiones inferiores a 5 ha, ya sea de tierra urbana o rural, son un rasgo propio del proceso de periurbanización. Los otros dos rangos ya están más netamente vinculados a la tierra rural (que igualmente puede soportar rentas urbanas potenciales). El primer rango de superficie (0 a 5.000 m<sup>2</sup>) concentra más del 90% de las 865 observaciones registradas para los cinco municipios de la zona sur. Esto hace que los valores de la media y la mediana del precio del m<sup>2</sup> tengan mayor representatividad en ese rango de superficie que en los demás. No obstante, ese rango es sumamente heterogéneo, lo que se evidencia en que a su interior la distribución de la muestra también es altamente dispersa, incluso más que el total de la muestra y que el resto de los rangos de superficie. Esa mayor heterogeneidad del precio del suelo al interior de este rango, se buscó abordar a través del cruce con las variables de zonificación de uso del suelo, contexto socioterritorial y tipo de tejido sociohabitacional. La influencia de las otras dos variables (dotación de servicios y relación espacial con la aglomeración) se estudió para el total de la muestra.

Una vez analizadas las estadísticas básicas de las categorías de las distintas variables relevadas, se constató que, en general, seguía habiendo altos coeficientes de variación. Entonces, era necesario mirar aún con más detalle los datos para observar en forma más fehaciente las diferencias de precio entre los distintos tipos de terrenos, y poder arribar a alguna conclusión sustanciosa, especialmente sobre las diferencias de precios entre los distintos tipos de tejido sociohabitacional. Para ello, por ejemplo, se compararon y se cruzaron entre sí los valores de la media y de la moda de superficie de terreno y de

precio del m<sup>2</sup>, para aproximarse mejor a situaciones típicas. También se recurrió a la mención de observaciones puntuales como ejemplos de situaciones extremas. Esto se hizo tanto en el apartado sobre los precios del suelo (Capítulo 6, punto 6.4), como en el capítulo dedicado al caso de Esteban Echeverría (Capítulo 7).

### **3.4. Abordaje de un estudio de caso: la franja periurbana sur del municipio de Esteban Echeverría**

#### **3.4.1. Justificación**

Una vez planteada la contextualización a escala metropolitana, de tipo más bien descriptiva, esta etapa de la investigación se organizó en función de cumplir con los subsiguientes objetivos específicos, particularmente con aquellos relacionados con indagar en profundidad las manifestaciones de la renta del suelo en el espacio periurbano, identificando en forma concreta y específica factores de valorización y desvalorización del suelo, y con ahondar en las lógicas y estrategias de los actores sociales en torno al uso y la renta del suelo. Para ello era necesario recortar un caso de escala local, que permitiera, por un lado, analizar con mayor detalle los datos producidos y los procesos territoriales identificados a partir del relevamiento de usos y precios del suelo; y por otro lado, producir información primaria con un abordaje cualitativo sobre los actores sociales involucrados.

Ese caso no quedó determinado a escala municipal sino que se circunscribió a lo que se denominó *la franja periurbana sur del municipio de Esteban Echeverría*. Este municipio está situado sobre el eje sudoeste de la RMBA, en la segunda corona, con una superficie de 121,6 kilómetros cuadrados y una población a 2022 de 338.480 habitantes (INDEC, 2022). La pertinencia del caso (que había sido seleccionado en forma preliminar) se comprobó durante la delimitación del área de interés a escala metropolitana (punto 3.3.1) y en el relevamiento de usos del suelo del espacio periurbano sur (punto 3.3.2): Esteban Echeverría presenta extensas áreas que cuentan con una variedad de actores y usos del suelo que es representativa de la heterogeneidad socioterritorial y de los diversos procesos característicos de los espacios periurbanos de la RMBA (retroceso de áreas hortícolas y de actividades extractivas, avance de la urbanización sobre humedales, crecimiento industrial y logístico, etc.), además de estar sujeto en las últimas décadas a fuertes procesos de expansión urbana dispersa, fragmentada y segregada, bajo modalidades sociohabitacionales heterogéneas

(urbanizaciones cerradas, loteos populares y asentamientos informales). Se decidió focalizar en la franja periurbana sur del municipio por su complejidad y riqueza, su especificidad y diferencias con respecto al otro sector periurbano del municipio (situado en el extremo noroeste, vinculado al humedal Laguna de Rocha), por la escasez relativa de estudios integrales sobre ella (ver Capítulo 4), y por la factibilidad de desarrollo del trabajo de campo, teniendo en cuenta el tiempo disponible y la accesibilidad.

En relación con este último punto, cabe destacar que, a la hora de diseñar la estrategia metodológica, ya se contaba con un alto conocimiento del caso derivado de antecedentes de trabajo propios y de colegas, fundamentalmente en el marco de las actividades académicas y de extensión de la Cátedra de Geografía Urbana (FFyL-UBA) y del Grupo de Estudios de Geografía Urbana (GEGU-IG-UBA), de los cuales forma parte el autor. Estos antecedentes y contactos facilitaron el trabajo de campo.

En resumen, el abordaje del caso de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría combinó una aproximación cuantitativa con una cualitativa, basándose en el análisis en detalle de los resultados del relevamiento de usos y precio del suelo, en recorridas de campo, en la consulta de fuentes documentales y censales y normativa local de usos del suelo, y en la realización de entrevistas semiestructuradas a informantes calificados.

#### **3.4.2. *Recorridas de campo***

El recorte de un caso permitió llevar a cabo recorridas de campo, en las cuales se realizó relevamiento fotográfico de usos del suelo. Además de ilustrar estos usos, se pudo ajustar algunos datos del relevamiento realizado previamente con imágenes satelitales. Las recorridas también permitieron identificar terrenos en venta y los agentes inmobiliarios involucrados, lo que facilitó la definición de las entrevistas a realizar. Se llevaron a cabo repetidas recorridas de campo por la franja periurbana sur de Esteban Echeverría, durante los años 2019, 2022 y 2023. Algunas se hicieron en ocasión de la realización de las entrevistas a los informantes clave, y otras en el marco de actividades de la Cátedra de Geografía Urbana (FFyL-UBA).<sup>63</sup>

Cabe mencionar que se realizaron recorridas por otras zonas del espacio periurbano sur que resultaban de interés para esta tesis: por el *Corredor verde Canning-San Vicente*,

---

63 Se agradece especialmente a Ricardo Apaolaza (IIGG-UBA/CONICET), a Eugenia Larreche (UNICEN) y a Diego Redondo por su acompañamiento en la organización y realización de una recorrida del 11 de octubre de 2023, que fue clave para este trabajo.

estructurado por el eje de la RP 58 y la nueva Autopista Presidente Perón<sup>64</sup> (ver Capítulo 5); y por la denominada *toma de Guernica*, que tuvo lugar entre julio y octubre 2020, en articulación con miembros del GEGU y organizaciones sociales de base territorial que estaban participando del conflicto.

### **3.4.3. Entrevistas semiestructuradas a informantes calificados**

Entre los meses de mayo y noviembre de 2022 y en octubre de 2023, se realizaron 15 entrevistas semiestructuradas —basadas en un guión que cubría los aspectos y dimensiones fundamentales a indagar—, a informantes calificados (Ander-Egg, 2014), representativos de los actores sociales vinculados a los diversos usos del suelo y/o a su gestión. Las entrevistas hicieron foco en el caso de Esteban Echeverría pero permitieron abarcar las dinámicas de otras zonas del espacio periurbano sur. Las entrevistas realizadas fueron las siguientes:

- dos funcionarios públicos del Municipio de Esteban Echeverría, de la Subsecretaría de Tierras y Vivienda y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, respectivamente;
- tres desarrolladores y comercializadores inmobiliarios, especializados en urbanizaciones cerradas en Canning y en el “Corredor Verde Canning - San Vicente”;
- un ejecutivo de ventas de un barrio cerrado de Canning;
- un desarrollador inmobiliario y estudio jurídico dedicado a loteos urbanos para sectores medios en Monte Grande, Canning, San Vicente, Guernica, Glew, entre otras localidades de la zona sur;
- tres productores hortícolas: un productor de la Asociación de Colonos Japoneses de Esteban Echeverría, un productor de especies aromáticas situado dentro del polígono de la asociación y un productor hortícola agroecológico aislado en la franja periurbana sur del municipio;
- cuatro productores de ladrillo artesanal, en tres hornos de ladrillo de la periferia sur del municipio: tres de origen portugués y otro de ascendencia portuguesa;
- un exfuncionario del Ministerio de Transporte de la Nación sobre el proyecto de la nueva Autopista Presidente Perón.

---

64 Se agradece a Paula Vázquez Herrera por su ayuda y acompañamiento para la realización de esta recorrida.

**PARTE II.**

**EL ESPACIO PERIURBANO SUR DE LA REGIÓN  
METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (RMBA)**

## **Capítulo 4. Tendencias generales en los espacios periurbanos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) durante las décadas de dos mil y dos mil diez**

### **4.1. La expansión urbana en la RMBA**

#### **4.1.1. Evolución histórica**

El caso de Argentina constituye en algún sentido una excepción dentro de la historia de la urbanización latinoamericana del siglo XX, descrita en el Capítulo 1 (punto 1.3.1). Entre las décadas de 1940 y 1970, el régimen de acumulación, con fuerte redistribución del ingreso, se articuló con el acceso a la propiedad de la tierra y la vivienda en forma legal por parte de los sectores populares, aunque sin planificación del uso del suelo. El llamado “modelo de los loteos populares” en la periferia metropolitana, sumado a la densificación de las áreas centrales por el acceso a la propiedad de las clases medias, explicó en lo fundamental el proceso de crecimiento urbano del Gran Buenos Aires (GBA) durante las décadas centrales del siglo XX. Se podría señalar que, en las áreas centrales, o intersticios internos, las “*villas miseria*”, “*villas de emergencia*” o simplemente “*villas*” tuvieron una presencia relevante pero no preponderante como forma de hábitat popular (Apaolaza, 2018; Clichevsky, Prévot Schapira y Schneier, 1990; Torres, 1977, 1993).

En términos históricos el principal proceso de expansión metropolitana de Buenos Aires correspondió a su período de suburbanización de entre 1940 y 1970, protagonizado por sectores asalariados de ingresos medios y bajos mediante la modalidad de los “loteos populares”, en un contexto de estabilidad económica, con altos niveles de empleo y redistribución del ingreso, subsidios al transporte y una normativa urbana permisiva — o directamente inexistente durante la mayor parte del período—. La superficie de la aglomeración se extendió rápidamente conformando la primera y segunda coronas del conurbano. Si bien tuvo un fuerte aumento, la población creció a un ritmo menor que la superficie, lo cual arrojó un descenso general de la densidad (Torres, 1977).

Este proceso entró en crisis desde mediados de la década de 1970 por los drásticos cambios en la política urbana impuestos por la última dictadura cívico-militar y por la crisis económica estructural profundizada durante la década de 1980 (Clichevsky *et al.*, 1990). Con la crisis de los loteos populares, desde fines de los años 1980 aparecen los

primeros estudios sobre el fenómeno de las tomas de tierras y los asentamientos informales como modalidad de expansión urbana en el GBA (Iñigo Carrera y Podestá, 1988; Izaguirre y Aristizábal, 1988; Merklen, 1992).

Es interesante notar que Clichevsky, Prévôt Shapira y Schneier (1990) marcan que los loteos populares del GBA se expandieron por lo general en forma discontinua y desordenada, en “islas”. Sin embargo, la crisis de ese modelo ocasionó una desaceleración del proceso de suburbanización que ha sido vista como el fin de la expansión metropolitana a gran escala, como “mancha de aceite”, que dio paso a la expansión periférica dispersa y al relleno de intersticios remanentes del período anterior. La dinámica del crecimiento comenzó a concentrarse en la tercera y cuarta corona de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Retomando los conceptos desarrollados en el Capítulo 1, se produjo el paso de la suburbanización a la periurbanización y la metropolización difusa, en un proceso que se profundizó a partir de la década de 1990 (Abba, 2010; Bozzano, 1998; Di Virgilio, Guevara y Arqueros Mejica, 2015; Pintos, 1995).

Si la periferia metropolitana de Buenos Aires fue tradicionalmente el lugar de los sectores populares, desde los años 1970, y con más fuerza en los 1990, el suelo periférico comenzó a ser disputado en forma masiva por los sectores de altos ingresos mediante la expansión de las urbanizaciones cerradas, primero bajo la forma de clubes de campo y luego como barrios cerrados y otras modalidades (Apaolaza y Venturini, 2024). Este fenómeno, categorizado por Torres (2001) como “tercer proceso de suburbanización de Buenos Aires” o “suburbanización de las elites”, fue estudiado por muchos autores, a nivel general de la RMBA o con foco en áreas particulares, y con énfasis en diversos aspectos (Carballo y Batalla, 2015; Pintos y Narodowski, 2015; Pírez, 2004; Szajnberg, 2005; Vidal-Koppmann, 2007, 2010, 2014, 2015, entre otros).<sup>65</sup> Más allá del rol difuso o ambiguo jugado por el Estado en los anteriores procesos de suburbanización, Pírez (2006) resalta que las urbanizaciones cerradas conllevan una clara privatización de la expansión metropolitana, ya que actores privados deciden sobre la producción tanto de nuevo suelo urbano como de las infraestructuras y los servicios asociados, exclusivamente según la lógica de la ganancia. En paralelo, creció la pauperización de los sectores populares, a los que se le dificultó cada vez más el acceso

---

<sup>65</sup> El fenómeno de la expansión de las urbanizaciones cerradas en la RMBA reviste un interés particular para esta tesis, y será retomado en detalle en distintos apartados, con énfasis en diversas cuestiones.

al suelo y a la vivienda en condiciones formales y se vieron crecientemente expulsados de las áreas más consolidadas de la ciudad (Apaolaza, 2018; Clichevsky, *et al.*, 1990).

#### ***4.1.2. Cambios y continuidades en el Siglo XXI: periferias dispersas, segregadas, fragmentadas y en tensión***

Muchos autores remarcan que, a pesar del cambio en el modelo político-económico que se dio en Argentina a partir del 2003,<sup>66</sup> en la RMBA continuaron, en lo fundamental, las tendencias de expansión metropolitana de la década anterior (Abba, Goicochea, Furlong, Susini y Laborda, 2015; Ciccolella y Baer, 2014; Segura, 2017). Baer y Kauw (2016) resaltan la paradoja de que a partir de dicho año hubo un aumento notable de las soluciones habitacionales de interés social en el GBA, así como de la oferta privada residencial en la Ciudad de Buenos Aires, en un contexto de fuerte crecimiento económico y redistribución del ingreso en Argentina, pero al mismo tiempo aumentaron las dificultades para acceder al suelo y a la vivienda formal, lo cual tiene que ver con aumentos extraordinarios de los precios del suelo a nivel de toda la RMBA. Según Guevara (2014), en el nuevo “esquema neodesarrollista” el sector de la construcción funcionó como uno de los principales absorbentes del excedente económico y lo dirigió en gran medida hacia las periferias metropolitanas. La producción del espacio urbano siguió regida en lo fundamental por el mercado, mientras que el Estado tendió a propiciar la valorización inmobiliaria. Así, se profundizó la generación de periferias dispersas, de baja densidad, privatizadas y segregadas, con fuertes transferencias de renta al sector privado.

En una línea similar, más cerca en el tiempo, Baer y Del Río (2021) focalizan en el período 2015-2019<sup>67</sup> y destacan que la gestión de la expansión urbana privilegió la mercantilización del suelo y del espacio urbano y la transferencia de riqueza mediante la apropiación privada de la renta del suelo. Se promovió en forma descontrolada la conversión de inmuebles rurales en urbanos para permitir el mayor aprovechamiento económico del suelo y se readecuó la normativa frente a hechos urbanísticos

---

66 Esto se corresponde con la llegada al gobierno de Néstor Kirchner. La crisis que estalló en Argentina en 2001 expresó el colapso de la convertibilidad peso-dólar y los resultados sociales, económicos, políticos e institucionales de las políticas neoliberales de privatización, apertura económica, desregulación y flexibilización instrumentadas durante la década del noventa. En 2003 se abrió un ciclo de recomposición de la intervención del Estado en vida económica y social, con redistribución del ingreso y fomento de la inversión y consumo internos, que se conceptualizó como un régimen de acumulación neodesarrollista (Guevara, 2014; Segura, 2017).

67 Corresponde a un gobierno de corte liberal, que representó un cambio de orientación en varias cuestiones de política pública con respecto al período 2003-2015.

consumados, no solo para promover la regularización de asentamientos informales sino también apañando la comercialización irregular de proyectos de urbanizaciones cerradas.

Antes de caracterizar más en detalle el proceso de urbanización, cabe revisar la evolución de la población de la RMBA durante las décadas de dos mil y dos mil diez, a través de los últimos censos de población (INDEC, 2001, 2010, 2022). Los datos se muestran en la Tabla 4.1. Si se considera el crecimiento poblacional del conjunto de los 40 municipios de la RMBA, durante el primer período intercensal el 43% se concentró en la primera corona, el 37% en la segunda, el 17% en la tercera y el 3% en la cuarta. Durante el segundo período intercensal el orden cambia: la segunda corona concentró el 44% del crecimiento, la tercera el 28%, la primera el 23% y la cuarta el 5%. Si se considera todo el período 2001-2022, la segunda corona explica el 40% del crecimiento, la primera el 33%, la tercera el 23% y la cuarta el 4%.

La segunda y tercera coronas de municipios concentran los frentes de expansión del Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA).<sup>68</sup> La tercera corona mostró el mayor crecimiento relativo de la población en sendos períodos intercensales. Es notable que allí la población aumentó en un 25% durante la década de dos mil diez, y en un 50% entre 2001 y 2022. Sin embargo, el mayor crecimiento demográfico en términos absolutos entre 2001 y 2010 estuvo en la primera corona, mientras que entre 2010 y 2022 estuvo en la segunda.

---

<sup>68</sup> Para ver la relación entre los municipios, el AGBA y los espacios periurbanos de la RMBA, puede consultarse el Capítulo 3, punto 3.3.1.

**Tabla 4.1. Evolución de la población de la RMBA por jurisdicción durante el período 2001-2022.**

Conjunto / jurisdicción	Población (habs.)			Variación 2001 - 2010		Variación 2010 - 2022		Variación 2001 - 2022	
	2001	2010	2022	Habs.	%	Habs.	%	Habs.	%
<b>Total RMBA</b>	<b>13.174.170</b>	<b>14.839.026</b>	<b>16.480.574</b>	<b>1.664.856</b>	<b>12,6</b>	<b>1.641.548</b>	<b>11,1</b>	<b>3.306.404</b>	<b>25,1</b>
CABA	2.776.138	2.890.151	3.121.707	114.013	4,1	231.556	8,0	345.569	12,4
31 municipios del AGBA (1)	9.353.681	10.763.288	11.981.046	1.409.607	15,1	1.217.758	11,3	2.627.365	28,1
40 municipios de la RMBA	10.398.032	11.948.875	13.358.867	1.550.843	14,9	1.409.992	11,8	2.960.835	28,5
<b>Primera corona</b>									
Avellaneda	328.980	342.677	367.554	13.697	4,2	24.877	7,3	38.574	11,7
Gral. San Martín	403.107	414.196	450.575	11.089	2,8	36.379	8,8	47.468	11,8
Hurlingham	172.245	181.241	185.641	8.996	5,2	4.400	2,4	13.396	7,8
Ituzaingó	158.121	167.824	180.232	9.703	6,1	12.408	7,4	22.111	14,0
La Matanza	1.255.288	1.775.816	1.841.247	520.528	41,5	65.431	3,7	585.959	46,7
Lanús	453.082	459.263	461.267	6.181	1,4	2.004	0,4	8.185	1,8
Lomas de Zamora	591.345	616.279	690.323	24.934	4,2	74.044	12,0	98.978	16,7
Morón	309.380	321.109	331.183	11.729	3,8	10.074	3,1	21.803	7,0
Quilmes	518.788	582.943	633.391	64.155	12,4	50.448	8,7	114.603	22,1
San Isidro	291.505	292.878	297.282	1.373	0,5	4.404	1,5	5.777	2,0
Tres de Febrero	336.467	340.071	364.176	3.604	1,1	24.105	7,1	27.709	8,2
Vicente López	274.082	269.420	282.281	-4.662	-1,7	12.861	4,8	8.199	3,0
<b>Subtotal primera corona</b>	<b>5.092.390</b>	<b>5.763.717</b>	<b>6.085.152</b>	<b>671.327</b>	<b>13,2</b>	<b>321.435</b>	<b>5,6</b>	<b>992.762</b>	<b>19,5</b>
<b>Segunda corona</b>									
Almirante Brown	515.556	552.902	584.827	37.346	7,2	31.925	5,8	69.271	13,4
Berazategui	287.913	324.244	358.712	36.331	12,6	34.468	10,6	70.799	24,6
Esteban Echeverría	243.974	300.959	338.480	56.985	23,4	37.521	12,5	94.506	38,7
Florencio Varela	348.970	426.005	496.433	77.035	22,1	70.428	16,5	147.463	42,3
José C. Paz	230.208	265.981	326.992	35.773	15,5	61.011	22,9	96.784	42,0
Malvinas Argentinas	290.691	322.375	350.674	31.684	10,9	28.299	8,8	59.983	20,6
Ezeiza	118.807	163.722	201.511	44.915	37,8	37.789	23,1	82.704	69,6
Merlo	469.985	528.494	582.486	58.509	12,4	53.992	10,2	112.501	23,9
Moreno	380.503	452.505	576.632	72.002	18,9	124.127	27,4	196.129	51,5
San Fernando	151.131	163.240	171.616	12.109	8,0	8.376	5,1	20.485	13,6
San Miguel	253.086	276.190	328.835	23.104	9,1	52.645	19,1	75.749	29,9
Tigre	301.223	376.381	446.949	75.158	25,0	70.568	18,7	145.726	48,4
<b>Subtotal segunda corona</b>	<b>3.592.047</b>	<b>4.152.998</b>	<b>4.764.147</b>	<b>560.951</b>	<b>15,6</b>	<b>611.149</b>	<b>14,7</b>	<b>1.172.100</b>	<b>32,6</b>
<b>Tercera corona</b>									
Berisso	80.092	88.470	100.930	8.378	10,5	12.460	14,1	20.838	26,0
Ensenada	51.448	56.729	63.997	5.281	10,3	7.268	12,8	12.549	24,4
Escobar	178.155	213.619	256.268	35.464	19,9	42.649	20,0	78.113	43,8

Gral. Rodríguez	67.931	87.185	142.709	19.254	28,3	55.524	63,7	74.778	110,1
La Plata	574.369	654.324	768.470	79.955	13,9	114.146	17,4	194.101	33,8
Marcos Paz	43.400	54.181	67.011	10.781	24,8	12.830	23,7	23.611	54,4
Pilar	232.463	299.077	394.754	66.614	28,7	95.677	32,0	162.291	69,8
Pte. Perón	60.191	81.141	102.106	20.950	34,8	20.965	25,8	41.915	69,6
San Vicente	44.529	59.478	98.215	14.949	33,6	38.737	65,1	53.686	120,6
<b>Subtotal tercera corona</b>	<b>1.332.578</b>	<b>1.594.204</b>	<b>1.994.460</b>	<b>261.626</b>	<b>19,6</b>	<b>400.256</b>	<b>25,1</b>	<b>661.882</b>	<b>49,7</b>
<b>Cuarta corona</b>									
Brandsen	22.515	26.367	32.448	3.852	17,1	6.081	23,1	9.933	44,1
Campana	83.698	94.461	110.566	10.763	12,9	16.105	17,0	26.868	32,1
Cañuelas	42.575	51.892	70.684	9.317	21,9	18.792	36,2	28.109	66,0
Exaltación de la Cruz	24.167	29.805	40.159	5.638	23,3	10.354	34,7	15.992	66,2
Gral. Las Heras	12.799	14.889	18.022	2.090	16,3	3.133	21,0	5.223	40,8
Luján	93.992	106.273	111.008	12.281	13,1	4.735	4,5	17.016	18,1
Zárate	101.271	114.269	132.221	12.998	12,8	17.952	15,7	30.950	30,6
<b>Subtotal cuarta corona</b>	<b>381.017</b>	<b>437.956</b>	<b>515.108</b>	<b>56.939</b>	<b>14,9</b>	<b>77.152</b>	<b>17,6</b>	<b>134.091</b>	<b>35,2</b>

(1) Incluye a Cañuelas.

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas del INDEC (2001, 2010 y 2022)

En la primera corona, entre 2001 y 2010, se destaca claramente el crecimiento poblacional de la Matanza, muy por encima del resto tanto en términos absolutos como relativos, siendo también las mayores cifras a nivel de toda la región en ese período, seguido muy de lejos por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), La Plata y Florencio Varela. El crecimiento de este municipio (más de medio millón de habitantes) explica que la primera corona haya concentrado el mayor crecimiento absoluto en el primer período intercensal. Es importante mencionar que una parte de la Matanza, donde se dan sus frentes de expansión urbana, suele considerarse como parte de la segunda corona. Si la tabla reflejara esa división, posiblemente el crecimiento porcentual de la segunda corona hubiese sido mayor que el de la tercera en el primer período intercensal. En el segundo período, el mayor crecimiento absoluto y porcentual de la primera corona se dio en Lomas de Zamora, mediante densificación y no expansión, dado que ya era un municipio urbanizado casi en su totalidad.

Entre los municipios de la segunda corona, donde hay intersticios periurbanos y variados frentes de expansión urbana, en el primer período intercensal el mayor crecimiento demográfico absoluto estuvo en Florencio Varela, seguido de cerca por Tigre y Moreno. En cuanto a crecimiento relativo, en ese período sobresale Ezeiza,

tanto en la segunda corona como a nivel regional, siendo uno de los municipios del área de estudio de esta tesis, sobre los que se ahonda en el siguiente capítulo. Entre 2010 y 2022, el mayor crecimiento absoluto y relativo de la segunda corona se dio en Moreno, siendo también el mayor crecimiento absoluto a nivel de toda la región en ese período (superado solo por la CABA). Después de La Matanza y la CABA, este municipio presenta el mayor crecimiento absoluto si se considera todo el período 2001-2022, seguido muy de cerca por La Plata.

En la tercera corona, en el período 2001-2010, el mayor crecimiento absoluto se dio en el municipio de La Plata, seguido por Pilar. El primero no es parte del Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA), pero el segundo sí. El mayor crecimiento relativo se dio en Presidente Perón, seguido por San Vicente, otros dos municipios de interés para esta tesis. Entre 2010 y 2022, el mayor crecimiento absoluto de la tercera corona también estuvo en La Plata y Pilar, muy por encima del resto de los municipios. No obstante, San Vicente y General Rodríguez presentan los mayores crecimientos porcentuales de toda la región, tanto en el segundo período intercensal como a lo largo de todo el período 2001-2022, durante el cual más que duplicaron su población. En un segundo escalón en cuanto a crecimiento relativo entre 2001 y 2022, están Ezeiza (segunda corona), Pilar, Presidente Perón (tercera corona), Cañuelas y Exaltación de la Cruz (cuarta corona), todos con valores ubicados entre el 65 y el 70%.

En la cuarta corona, donde los municipios tienen localidades cabeceras independientes del AGBA en términos físicos, entre 2001 y 2010 el mayor crecimiento absoluto estuvo en Zárate y Luján, seguidos de cerca por Campana y Cañuelas. En términos relativos, sobresale Exaltación de la Cruz, seguido por Cañuelas. Entre 2010 y 2022, Cañuelas ocupa el primer lugar tanto en términos absolutos (seguido de cerca por Zárate y Campana) como relativos (seguido de cerca por Exaltación de la Cruz).

Varios documentos de planificación territorial de las décadas de dos mil y dos mil diez reflejan la preocupación por los impactos económicos, sociales y ambientales negativos de la expansión urbana dispersa, fragmentada y segregada, no solo en la RMBA sino a lo largo y a lo ancho del país (DPOUyT, 2007; Lanfranchi et al., 2018; Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011; Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, 2018). A tono con los discursos predominantes en el urbanismo a nivel global y latinoamericano (desarrollados en Capítulo 1, punto 1.1.2),

en estos documentos se trata de fomentar una urbanización de tipo compacta, regulada y socialmente integrada.<sup>69</sup>

Cabe recuperar en este punto los estudios sobre la expansión urbana reciente en la RMBA mencionados en el Capítulo 3 (punto 3.2.1). Entre ellos se destacan los análisis del Plan Estratégico Territorial (PET) (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011), el Atlas de Crecimiento Urbano (ACU) de la Universidad Torcuato Di Tella (CIPUV, 2013), el Atlas de la Expansión Urbana (AEU) (Angel *et al.*, 2010; NYU/ONU-Hábitat/LILP, 2016) y el estudio del CIPPEC (Lanfranchi *et al.*, 2018). A partir de una primera mirada a los datos presentados en estos trabajos (en torno a variables como evolución de superficie y densidad, grado de fragmentación, compacidad, etc.) podría decirse que la tendencia a la urbanización dispersa y al crecimiento en baja densidad no ha sido tan marcada en el AGBA, al menos en términos agregados. Esta tendencia, sobre la cual hay un consenso general a nivel internacional y nacional (como se vio en el Capítulo 1, punto 1.1.2), parece ser más fuerte en el resto de los grandes aglomerados del país (Lanfranchi *et al.*, 2018), a nivel latinoamericano y a nivel mundial (NYU/ONU-Hábitat/LILP, 2016). Si bien las metodologías de medición y los valores absolutos difieren mucho entre los distintos estudios, de todos se desprende que el AGBA no ha visto una gran variación en su densidad en las últimas décadas. La expansión física parece haber sido acompañada por el crecimiento de población. El ritmo de crecimiento de ambas variables ha sido bajo en comparación con otras ciudades del país, a nivel latinoamericano y a nivel mundial. Además, según el Atlas de la Expansión Urbana, en el AGBA no tuvo un peso tan fuerte la expansión discontinua del tejido urbano (crecimiento mediante la modalidad de *leapfrog* o salto de rana). En otras palabras, en términos agregados y en comparación con las ciudades del resto del país, del resto de Latinoamérica y a nivel global, el AGBA se habría mantenido como una ciudad relativamente densa y compacta.

Si se tiene en cuenta la heterogeneidad socioterritorial y urbana de la metrópoli, en particular de sus zonas de expansión, podría plantearse que los números que muestran una densidad global más o menos estable están escondiendo el patrón de expansión fragmentado y segregado, marcado por la coexistencia de modalidades de urbanización

---

69 Estos lineamientos de urbanización compacta fueron retomados y refinados en el Plan Nacional de Suelo Urbano, del año 2020, para guiar las intervenciones del Estado en materia de adquisición de suelo para proyectos de interés social. Esta política no fue analizada en detalle por haberse elaborado hacia el final del período de estudio de esta tesis.

sumamente diferentes entre sí: áreas de expansión en muy baja densidad vinculadas a urbanizaciones cerradas y otras de densidad media o alta asociadas a asentamientos informales, conjuntos de vivienda social o loteos populares. En ese sentido se destaca el trabajo del CIPPEC, que permite ver la composición por usos del suelo de la expansión urbana entre 2006 y 2016, que se presenta en la Tabla 4.2.

**Tabla 4.2. Composición de la expansión urbana por usos del suelo en los grandes aglomerados de Argentina, 2006-2016**

Usos del suelo en la expansión urbana 2006-2016	% del área de expansión		
	AGBA	Región Centro	33 GAU*
Urbanizaciones cerradas	46	38	27
Residencial urbano	24	23	25
Residencial extraurbano		10	13
Vivienda social		3	11
Residencial Informal	14	10	9
Industria Agrupada	14	12	10
Industria no Agrupada		2	2
Equipamientos	2	2	3
<b>Total</b>	100	100	100

\*Nota: 33 Grandes Aglomerados Urbanos de Argentina

Fuente: Elaboración propia a partir de Lanfranchi *et al.*, 2018

Como se ve en la tabla, las urbanizaciones cerradas (UC), modalidad sociohabitacional destacada en la década de 1990, continuaron dominando el desarrollo urbano de la periferia metropolitana de Buenos Aires en el escenario de la posconvertibilidad. Esto fue acompañado y fomentado por algunas normativas de fines de los años 1990 y principios de los 2000. En ese sentido, el Decreto 27/1998 de la provincia de Buenos Aires llenó cierto vacío legal al elaborar un régimen especial para los barrios cerrados, ya que el *Decreto-Ley 8.912/1977 de Ordenamiento territorial y usos del suelo* sólo contemplaba la modalidad del club de campo (regulada también por el Decreto reglamentario 9.404/1986). El Decreto 27/1998 permite la localización de barrios cerrados en área urbana, complementaria o rural, mientras que los clubes de campo sólo pueden localizarse en estas últimas dos. Además, si se cumplen los demás requisitos, el decreto obliga a los municipios a propiciar los cambios normativos específicos para dotar de los indicadores urbanísticos necesarios a los predios destinados a los nuevos emprendimientos. Según los considerandos del decreto, la dinámica del mercado había

hecho de las urbanizaciones cerradas “fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencias y efectos positivos en materia de empleo”, que a la vez respondían a una demanda correspondiente a nuevas realidades socioculturales. Hasta ese momento algunos municipios venían normando sobre emprendimientos cerrados mediante ordenatorias generales propias u ordenanzas de excepción.

Pocos años después, el Decreto 1.727/2002 reforzó la independencia municipal en el tema al crear el *Programa de descentralización administrativa a municipios del procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas*. Básicamente, el decreto delegaba en los municipios la facultad de aprobar UC al transferirles las atribuciones de otorgamiento de las convalidaciones técnicas preliminar (prefactibilidad) y definitiva (factibilidad), quedando en el nivel provincial la aprobación y fiscalización de las cuestiones hidráulicas y de subdivisión del suelo.<sup>70</sup> Según Corti (2009, 2010), estos decretos abrieron resquicios para la desregulación urbanística dentro del ya polémico e insuficiente marco del Decreto-Ley 8.912, reforzando, además, el sesgo clasista de la normativa urbanística provincial, al priorizar modalidades habitacionales de sectores de ingresos altos y desdeñar la urbanización popular. En palabras del autor:

“Con la pomposa excusa de una ‘descentralización’, se habilita la consideración de emprendimientos de urbanización cerrada por municipios que, en la mayoría de los casos, ofrecen una respuesta laxa a las propuestas privadas; es el único punto en que las autoridades provinciales han considerado oportuno otorgar facultades regulatorias autónomas a los poderes locales, demostrando nuevamente la importancia concedida a este tipo de emprendimientos por encima de los componentes históricos de la urbanización abierta tradicional y de los programas sociales de urbanización: vivienda, equipamientos y servicios, etc.” (Corti, 2010)

El hecho de que los municipios pudieran aprobar directamente proyectos de UC, posiblemente haya sido uno de los factores que permitió que se siguieran multiplicando en la periferia de la RMBA durante la década de 2000 a un ritmo alto, a la vez que podía reforzar la competencia entre los municipios por atraer este tipo de inversiones. De acuerdo a los datos de la Tabla 4.3 y a la Resolución 27/2010, de los 10 municipios que más cantidad de superficie de UC incorporaron entre 2001 y 2021, 6 de ellos (Zárate,

---

<sup>70</sup> El Decreto 1727/2002, además, creó que el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas (RPUC) e instaba a los municipios a realizar audiencias públicas no vinculantes previo al otorgamiento de la factibilidad a los emprendimientos.

Tigre, Pilar, Brandsen, Ezeiza, Luján) se habían adherido para 2010 al programa de descentralización del Decreto 1.727/2002. Finalmente, este decreto fue derogado por el Decreto 1.069 en el año 2013, ante las dificultades e irregularidades<sup>71</sup> que generó la implementación de dicho programa, restituyendo al nivel provincial la facultad de la aprobación de los emprendimientos cerrados. En los considerandos de este último decreto se menciona el descontento de la población de los municipios involucrados, la afectación del ambiente y la reciente sanción de la Ley 14.449/2013 de Acceso Justo al Hábitat.

Ciccolella (2018) identifica cierto freno a partir del año 2001 en el proceso de expansión suburbana discontinua y de baja densidad a través de UC. Según el autor, durante la década de dos mil hubo una menor cantidad de emprendimientos en comparación con los noventa, pero de mayor tamaño. En paralelo, identifica un giro desde el predominio de la “ciudad dispersa” hacia el de la “ciudad compacta”, dado por la importancia de la revitalización de los “subcentros metropolitanos compactos”, es decir, de las áreas centrales de municipios de la primera y segunda corona, particularmente de los ejes sur y sudeste (Lomas de Zamora, Lanús, Avellaneda, Quilmes). Mientras tanto, el desarrollo de UC y de grandes emprendimientos privados seguía predominando en la zona norte y se insinuaba hacia la zona oeste y sudoeste. En una línea similar, otros autores (Giusti y Prividera, 2015; Venturini, Apaolaza, Ferlicca y Sumiza, 2021; Vidal-Koppmann, 2010) marcan que a comienzos de los años dos mil el eje norte de la RMBA se encontraba en gran medida saturado de UC y con altos precios del suelo, lo que motivó el avance de ese tipo de emprendimientos hacia las zonas oeste, sudeste y sudoeste.

---

71 Uno de los problemas era que los municipios no estaban cumpliendo con la incorporación de los emprendimientos en el RPUC, lo cual era una condición previa indispensable para la comercialización de las unidades. Sin embargo, aún en la actualidad gran parte de las urbanizaciones cerradas concretadas no figuran inscriptas en el RPUC, según lo que se observa en el visor *web* urBASig.

**Tabla 4.3. Evolución de la superficie ocupada por urbanizaciones cerradas por municipio de la RMBA entre 2001 y 2021**

Municipio	Superficie ocupada por urbanizaciones cerradas			
	Hasta 2001 (ha) (A)	Expansión entre 2001 y 2021 (ha) (B)	Total en 2021 (ha) (C)	C / A
<b>Primera corona</b>				
Ituzaingó	219,6	37,6	257,2	1,2
Quilmes	3,9	91,2	95,1	24,4
San Isidro	109,1	3,7	112,8	1,0
<b>Subtotal</b>	<b>333</b>	<b>132</b>	<b>465</b>	<b>1,4</b>
<b>Segunda corona</b>				
Almirante Brown	4,0	30,0	33,9	8,6
Berazategui	562,0	1.282,5	1.844,5	3,3
Esteban Echeverría	849,1	790,6	1.639,7	1,9
José C. Paz	245,8	0,0	245,8	1,0
La Matanza	104,0	0,0	104,0	1,0
Malvinas Argentinas	381,1	11,6	392,7	1,0
Ezeiza	524,6	1.833,8	2.358,3	4,5
Merlo	17,0	0,0	17,0	1,0
Moreno	866,4	146,6	1.013,0	1,2
San Fernando	67,8	42,4	110,2	1,6
San Miguel	326,0	87,6	413,6	1,3
Tigre	1.406,0	3.033,6	4.439,6	3,2
<b>Subtotal</b>	<b>5.354</b>	<b>7.259</b>	<b>12.612</b>	<b>2,4</b>
<b>Tercera corona</b>				
Berisso	0,0	17,5	17,5	-
Escobar	1.024,5	2.480,2	3.504,6	3,4
Gral. Rodríguez	487,7	554,8	1.042,5	2,1
La Plata	266,4	774,2	1.040,6	3,9
Marcos Paz	372,3	86,7	459,0	1,2
Pilar	4.753,5	2.725,8	7.479,3	1,6
Pte. Perón	513,3	1.135,1	1.648,5	3,2
San Vicente	69,3	1.317,1	1.386,4	20,0
<b>Subtotal</b>	<b>7.487</b>	<b>9.091</b>	<b>16.578</b>	<b>2,2</b>
<b>Cuarta corona</b>				
Brandsen	428,9	2.108,8	2.537,7	5,9
Campana	296,9	589,8	886,7	3,0
Cañuelas	437,4	665,5	1.102,9	2,5
Exaltación de la Cruz	928,8	650,5	1.579,3	1,7
Luján	2.329,4	1.258,7	3.588,0	1,5
Zárate	26,6	4.263,9	4.290,5	161,5
<b>Subtotal</b>	<b>4.448</b>	<b>9.537</b>	<b>13.985</b>	<b>3,1</b>
<b>Total</b>	<b>17.621</b>	<b>26.020</b>	<b>43.641</b>	<b>2,5</b>

Fuente: Elaboración propia sobre la base de De Grande (2022), CIM-FADU-UBA (2015), urBASig, GeoARBA y relevamientos realizados en colaboración con Ricardo Apaolaza (IG-UBA/IIGG-UBA/CONICET)

La Tabla 4.3 corrobora el predominio de los municipios de la zona norte (Pilar, Tigre y Escobar) en la distribución de las UC a escala metropolitana. En 2021 seguían estando entre los municipios con mayor cantidad de emprendimientos y de superficie ocupada con UC, siendo los que más superficie incorporaron en el período 2001-2021, sólo superados por Zárate. Sin embargo, la expansión de UC fue notoria en la zona sur, dado que 8 de los 10 municipios de mayor expansión relativa corresponden a los ejes sur, sudoeste o sudeste, en el siguiente orden: Quilmes, San Vicente, Almirante Brown,<sup>72</sup> Brandsen, Ezeiza, La Plata, Berazategui y Presidente Perón. En cuanto a la zona oeste, Luján pasó del segundo al cuarto lugar en superficie ocupada por UC, mientras que Moreno pasó del sexto al dieciseisavo lugar. Otro dato a resaltar de la tabla es la fuerte expansión de UC sobre municipios periféricos de la RMBA, como Zárate en el norte y Brandsen y San Vicente en el sur. Este último caso será retomado con mayor detalle en el próximo capítulo.

En paralelo a la proliferación de las urbanizaciones cerradas periféricas, los asentamientos informales continuaron como una modalidad masiva de expansión urbana por parte de los sectores populares (Apaolaza, 2018). En cuanto a la vivienda social, Del Río y Duarte (2012) estudian los programas federales de vivienda desarrollados en la RMBA entre 2003 y 2009, y resaltan que el Estado se vio fuertemente condicionado por las dinámicas del mercado a la hora de adquirir suelo. Esta política de vivienda sin política urbana y de gestión de suelo, reforzó la localización periférica, dispersa y aislada de la vivienda social ya presente en períodos anteriores. Segura (2017) coincide en que la forma de concreción en el territorio de los programas habitacionales de interés social contribuyó a la fragmentación y a la segregación urbana periférica. De esta manera, la segregación que hasta los años 1970 se verificaba entre grandes sectores de la ciudad (centro/periferia, norte/sur, ejes/intersticios) fue dando paso al patrón de *fragmentación y microsegregación o segregación a pequeña escala* en las periferias de Buenos Aires, tal como fue descrito a nivel latinoamericano en el Capítulo 1 (Abba *et al.*, 2015; Cuenya, 2018; Janoschka, 2002; Pérez, 2006; Venturini *et al.*, 2021; Vidal-Koppmann, 2015). Este proceso no ha dejado de profundizarse durante las dos primeras décadas del siglo XX.

---

72 Cabe aclarar que en el caso de Almirante Brown solo se trata de la construcción de dos barrios cerrados no muy grandes, y no en el área de expansión sino en el área suburbana consolidada del municipio.

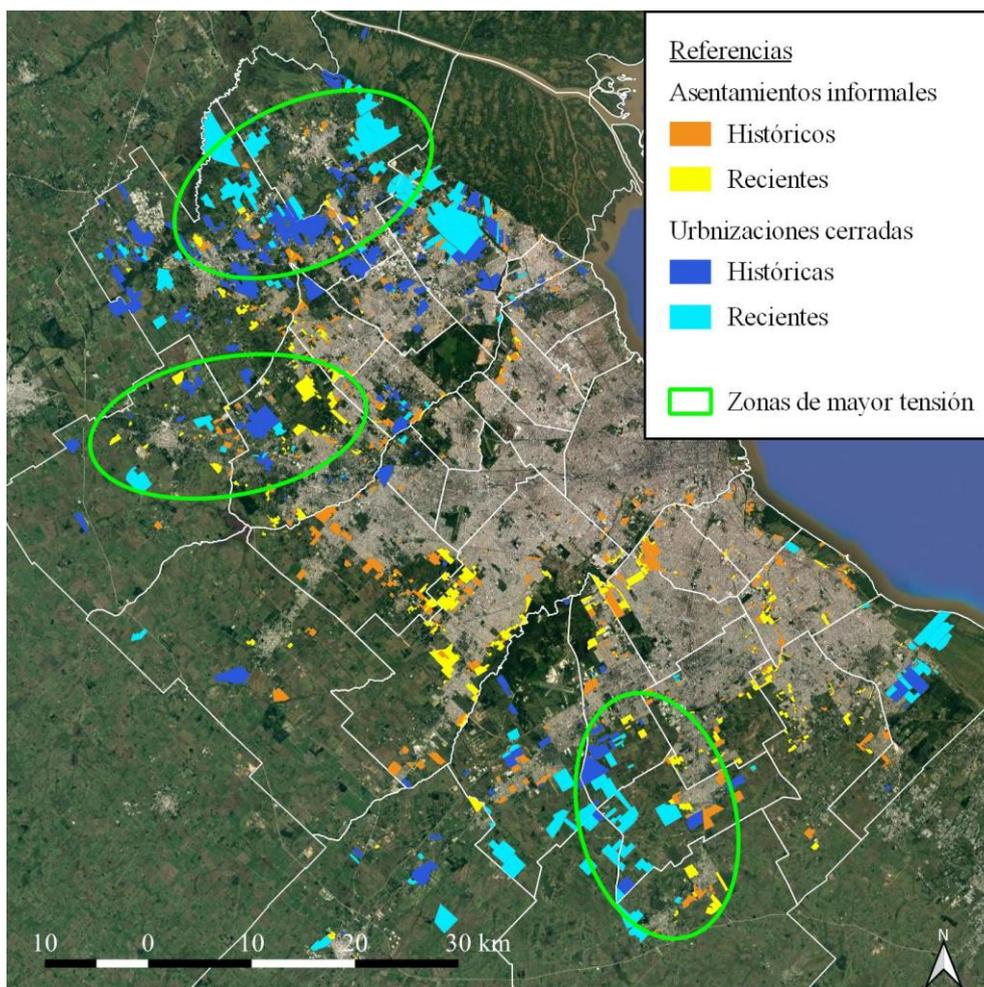
En este marco, tiende a recrudecerse la disputa por el suelo periférico de la RMBA entre la expansión de UC para sectores de ingresos altos, y la urbanización popular. Esta disputa deriva en conflictos directos e indirectos (Apaolaza y Venturini, 2024). Los conflictos indirectos tienen que ver, por un lado, con el aumento generalizado del precio del suelo en la periferia metropolitana. Esto dificulta aún más el acceso al suelo y a la vivienda en condiciones formales para los sectores populares, de ingresos bajos y medio-bajos, así como condiciona al Estado a la hora de adquirir suelo para políticas habitacionales de interés social. Por otro lado, se producen conflictos indirectos de tipo urbano-ambiental. Es el caso del avance de emprendimientos privados sobre zonas de humedales, como sucede, por ejemplo, en la cuenca baja del Río Luján, al norte de la RMBA (municipios de Pilar, Tigre, Escobar y Campana), estudiado por autores como Pintos (2017, 2020a, 2020b), Pintos y Narodowski (2015) y Ríos (2005, 2006), entre otros. La afectación de las llanuras de inundación mediante masivos movimientos de suelo vinculados a su urbanización (rellenos, terraplenes, dragados, excavaciones, refulados) interfiere con el normal escurrimiento del agua y aumenta el riesgo de inundaciones, que repercute sobre el tejido urbano abierto preexistente, y con mayor severidad sobre los barrios populares, más vulnerables frente a este tipo de eventos.

A esto se suma la posibilidad de conflictos directos por el mismo tipo de suelo (Apaolaza y Venturini, 2024). En ese sentido, Apaolaza y Venturini (2021) llaman la atención sobre la tendencia cada vez más notoria del avance de desarrolladores inmobiliarios de UC sobre suelos tradicionalmente ocupados por los sectores populares, como las zonas bajas inundables asociadas a humedales y los suelos deteriorados por actividades extractivas (viejas cavas de canteras u hornos de ladrillo). La ocupación de este tipo de suelos (así como de terrenos fiscales o tierras rurales en desuso alejadas del área urbana) por parte de la urbanización popular informal (ya sean asentamientos o loteos irregulares) ha constituido históricamente una estrategia de invisibilización que apunta a disminuir el riesgo de desalojo, al tratarse de tierras escasamente valorizadas para el desarrollo inmobiliario privado o por parte del Estado. Sin embargo, los desarrolladores se ven crecientemente atraídos hacia este tipo de suelos por la posibilidad de obtener ganancias extraordinarias, ya que los pueden adquirir a muy bajo precio, desarrollarlos y comercializarlos al nivel de altas rentas urbanas potenciales.

Apaolaza y Venturini (2024) identifican las zonas de mayor tensión en las periferias de la RMBA entre el avance de UC y de asentamientos informales, que se observan en el

Mapa 4.1. Esas situaciones de tensión o conflicto latente están asociadas a la ocurrencia tanto de conflictos indirectos como directos. Un claro ejemplo de conflicto directo por el suelo fue el conocido como la *toma o recuperación de tierras de Guernica* (municipio de Presidente Perón, sur de la RMBA), que se desarrolló entre julio y octubre de 2020. Se trató de una ocupación informal masiva de tierras vacantes, que llegó a involucrar hasta dos mil familias, junto con movimientos y organizaciones sociales territoriales, sobre unas 98 hectáreas que fueron reclamadas por un desarrollador inmobiliario para la construcción de un complejo de barrios cerrados. Tras tres meses de tratamiento en la justicia y negociaciones frustradas, el conflicto terminó con un violento desalojo de los ocupantes (Apaolaza y Venturini, 2023, 2024; Pedro *et al.*, 2021; Venturini, *et al.*, 2021).

**Mapa 4.1. Tensiones en las periferias de la RMBA entre la expansión de urbanizaciones cerradas y la urbanización popular**



Nota: El corte entre las urbanizaciones cerradas y los asentamientos informales históricos y recientes corresponde a los primeros años de la década de dos mil

Fuente: Apaolaza y Venturini (2024)

En los siguientes capítulos se volverá con mayor detalle sobre varios de los trabajos mencionados en este capítulo, y sobre otros dedicados a los usos y a las rentas del suelo en los espacios periurbanos de la RMBA.

#### **4.2. La evolución de las áreas hortícolas periurbanas de la RMBA**

De acuerdo a Barsky (2010, 2012, 2018b), que entiende al espacio periurbano de la RMBA como el entorno productivo que abastece a la ciudad, este se desarrolla fundamentalmente en los municipios de la tercera corona y en cuñas remanentes de la segunda, y en forma incipiente en municipios de la cuarta corona.

En los estudios sobre los espacios periurbanos de la RMBA han primado enfoques sectoriales, principalmente acerca de las dinámicas de la horticultura. Se ha centrado la atención en el “cinturón hortícola periurbano” o “cinturón verde”, que Barsky (2005) entiende como “el espacio periurbano conformado por una trama de quintas o huertas familiares —y otras de características más empresariales— que rodean a las grandes ciudades, cuya producción se destina especialmente a verduras de hoja y hortalizas de estación”. Dicho autor ha estudiado el cinturón desde la ecología urbana (Barsky, 2005), desde las migraciones y las dinámicas socio-productivas asociadas (Barsky, 2010, 2012), desde la problemática del ordenamiento territorial (Barsky y Vio, 2007) y desde las políticas públicas para la agricultura familiar periurbana (Barsky, 2018a).

En cuanto a los aspectos sociales de la horticultura periurbana, cabe destacar que el horticultor boliviano constituye un actor preponderante en el caso de Buenos Aires. Desde fines del siglo XIX la actividad fue desarrollada sucesivamente por productores familiares de origen español, italiano y portugués, hasta que a mediados de la década de 1970 comienza el proceso de “bolivianización” de la horticultura, profundizado en los años noventa (Barsky, 2010, 2015). Como marca Bozzano (2000), los lazos socio-culturales y étnicos, así como las intervenciones públicas y privadas para formar colonias agrícolas, son fundamentales para comprender la conformación espacial de áreas hortícolas como aglomeraciones o como un “rosario de lugares” y no como un cinturón continuo. En relación a esto, cabe recordar que la horticultura bonaerense fue desarrollada por españoles e italianos hasta mediados del siglo XX, cuando se sumó la comunidad portuguesa, y desde los años setenta ha crecido notoriamente la presencia de la comunidad boliviana, hoy ampliamente mayoritaria en el sector. Al caso de la

comunidad boliviana se suma el ejemplo de la comunidad japonesa, presente en horticultura y floricultura. Esta evolución histórica puede verse en el Cuadro 4.1.

**Cuadro 4.1. Evolución histórica general de las áreas hortícolas periurbanas de la RMBA**

Período	Régimen de acumulación	Migrantes a cargo de la producción	Productos	Relaciones de producción	Localización en la RMBA	Estructura espacial
1880-1930	Modelo Agroexportador	Españoles e italianos	Vacunos, maíz, leche, lino, batata y porcinos	Serían explotaciones familiares	Ciudad de Buenos Aires y alrededores (1era corona)	Islas productivas
1930-1952	1era Industrialización por sustitución de importaciones (fase temprana)	Italianos y portugueses	Frutales, vacunos, maíz, leche y alfalfa	Serían explotaciones familiares	1era y 2da corona	Islas productivas hasta 1940.
1952-1975	2da Industrialización por sustitución de importaciones (fase madura)	Portugueses	Alcaucil, apio, tomate, vacunos, aves, maíz, zapallo y leche	Serían explotaciones familiares	2da corona y desarrollo en la 3era	Cinturón verde desde 1940
1975-2002	Modelo neoliberal	Bolivianos y portugueses. Los bolivianos comienzan a desplazar a los portugueses	Acelga, alcaucil, apio, berenjena, brócoli, cebolla de verdeo, chaucha, choclo, coliflor, escarola, espinaca, frutilla, hinojo, lechuga, perejil, pimiento, puerro, remolacha, repollo blanco y colorado, tomate y zapallito	Modernización e intensificación de la producción (bajo cubierta). Con los bolivianos aparecen las relaciones de mediería. Escalera boliviana. Arrendamiento sería mayoritario. Capitalización, sobre todo en La Plata	Cuñas remanentes de la 2da corona y 3era corona	Cinturón verde hasta 1990
2002-actualidad	Modelo neodesarrollista	Bolivianos	Ídem.	Ídem.	3era corona, cuñas remanentes de la 2da y extensión hacia la 4ta	Archipiélago verde desde 1990

Fuente: Elaboración propia a partir de Barsky (2005, 2010 y 2015) y Le Gall y García (2010)

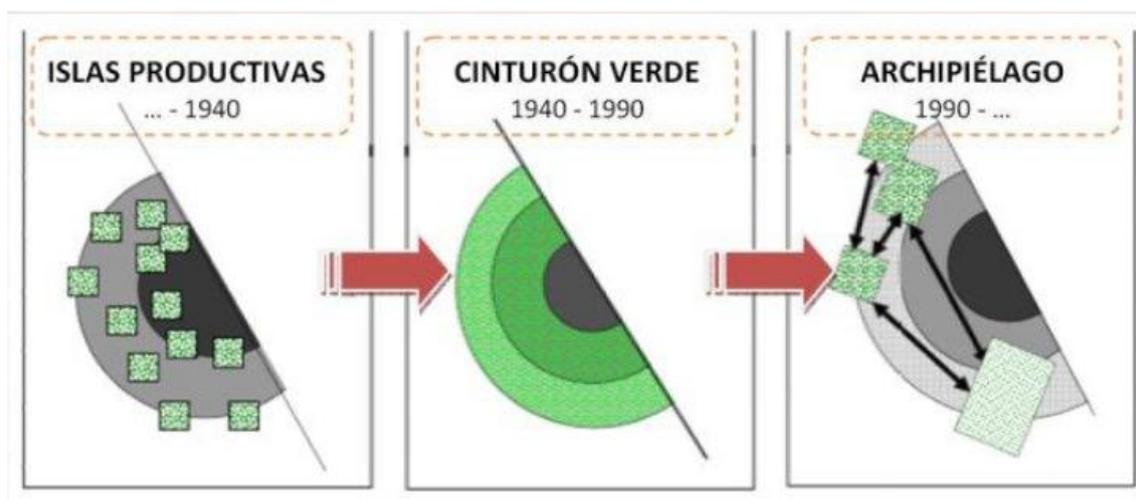
Al igual que los procesos de expansión urbana, la horticultura periurbana muestra una fuerte fragmentación territorial, que tiene que ver, por un lado, con su alta heterogeneidad socio-productiva; por otro lado, con la presión de otros usos del suelo. En cuanto al primer aspecto, ante la tendencia general hacia una mayor capitalización e intensificación del uso del suelo a través del cultivo bajo cubierta, las distintas zonas

han respondido de manera diferencial, lo que implicó desiguales posibilidades de resistencia frente a la expansión urbana y que muchos productores hayan quedado excluidos de la actividad (Barsky, 2018b). Algunos autores resaltan las diferencias socioeconómicas entre los dos principales núcleos hortícolas de la RMBA: la zona sur, con centro en La Plata, y la zona norte, cuyo núcleo es Pilar. En el primer caso se trata de la zona más capitalizada y con un perfil más empresarial, con predominio de cultivos bajo invernáculo, y compuesta por propietarios hijos de italianos y españoles y productores bolivianos (medieros y arrendatarios) de origen tarijeño que arribaron a la zona durante la segunda mitad de los años noventa y los años dos mil. En cambio, en Pilar predominan los productores bolivianos procedentes de Potosí y Sucre, que arribaron durante los años ochenta y la primera mitad de los noventa, y cuyo fuerte es llevar adelante la comercialización directa de sus productos en los mercados mayoristas. Los mercados bolivianos en la zona norte de la RMBA representan una fortaleza y un factor de resistencia de la horticultura frente a la urbanización. Habría una complementación entre la zona sur y la zona norte, ya que ésta estaría avanzando hacia una especialización en comercialización debido a que no puede competir en cantidad, calidad y época de oferta de hortalizas frente a La Plata (Le Gall y García, 2010; Barsky, 2012, 2015, 2018b).

Con respecto a la competencia con otros usos del suelo, la horticultura no sólo se encuentra presionada por la expansión de la ciudad sino también “desde afuera”, por el uso agrícola extensivo para la producción de soja. Esto ha llevado a los productores hortícolas a desplazarse hacia localizaciones más periféricas, en municipios de la cuarta corona de la RMBA, o bien a intensificar la producción mediante mejoras tecnológicas (como el cultivo bajo cubierta) para lograr mayores niveles de rentabilidad y poder competir con los usos urbanos o agrícolas extensivos (Barsky, 2010, 2018b; Feito, 2018; Frediani, 2009, 2010; García, 2014; Giusti y Prividera, 2015; Pizarro, 2010).

Teniendo en cuenta los dos factores mencionados y la fragmentación territorial que generan, Le Gall y García (2010) ponen en cuestión la idea de un “cinturón” en tanto anillo continuo, y hablan en su lugar de un “archipiélago verde”, asociado a la progresiva consolidación de núcleos de actividad flori-hortícola en zonas puntuales de los bordes metropolitanos. Esta evolución se observa en la Figura 4.1, y está también reflejada en el Cuadro 4.1. El “archipiélago verde” o “rosario de lugares” Bozzano (2000) puede verse reforzado por los vínculos étnicos y culturales.

**Figura 4.1. Evolución histórica de la estructura espacial de las áreas hortícolas periurbanas de la RMBA**



Fuente: Le Gall y García (2010)

### **4.3. El proyecto de la nueva Autopista Presidente Perón<sup>73</sup>**

#### ***4.3.1. Notas para el abordaje de la relación entre autopistas y urbanización***

Las autopistas aparecen como un elemento clave en la reestructuración de las periferias de las metrópolis latinoamericanas desde la década de 1990. Allí se reconfiguran las pautas de producción, uso y apropiación del territorio de la mano de los cambios en los patrones de asentamiento, movilidad y consumo de la población. En ese sentido, en la Región Metropolitana de Buenos Aires se destaca el proyecto de la Autopista Presidente Perón, que constituye la continuación del Camino del Buen Ayre, completando el tercer anillo de circunvalación de la ciudad hacia el sur.

Una primera cuestión a precisar es la perspectiva teórico-metodológica a adoptar a la hora de analizar la relación entre infraestructura de transporte y territorio. De acuerdo a Blanco y Garay Santaló (2010), esta ha sido comúnmente abordada desde dos perspectivas. La primera, tributaria del determinismo tecnológico, está centrada en la noción de “impacto” (Miralles Guasch, 1992 y Offner, 1993, citados en Blanco, 2006). En un esquema lineal causa-efecto, el territorio simplemente “recibe” los efectos positivos o negativos generados por las infraestructuras, como si estas tuvieran un carácter “externo” con respecto a la dinámica territorial. Desde esta perspectiva se pone

<sup>73</sup> Los contenidos de este apartado corresponden en lo fundamental a los de un trabajo presentado en las XI Jornadas de Jóvenes Investigadores del IIGG-UBA en 2022 (Venturini y Espínola, 2022).

el acento en “el antes y el después” de las intervenciones en materia de transporte y se plantean fenómenos previsibles y repetitivos, lo cual abona la idea de que un tipo de infraestructura produce siempre los mismos efectos independientemente del contexto socioterritorial en que se desarrolle (Blanco, 2006). Nótese que esta perspectiva suele estar presente en los discursos elaborados desde los organismos públicos encargados de dichas intervenciones, como así también puede influir en los abordajes desde el ámbito académico, particularmente cuando se intenta resaltar los efectos negativos de ciertas infraestructuras de transporte en términos socioterritoriales.

Aquí se recupera una segunda perspectiva, desde la que resulta fundamental tener en cuenta la imbricación de las infraestructuras de transporte con las condiciones y dinámicas territoriales preexistentes y específicas. En el marco de la relación dialéctica entre las formas/objetos y las acciones/relaciones que conforman el espacio geográfico (Santos, 1996) y teniendo en cuenta la existencia de causalidades múltiples, la noción de “impacto” es reemplazada por la de procesos territoriales asociados (Blanco, 2006; Blanco y Garay Santaló, 2010; Blanco y San Cristóbal, 2012). Entonces, una intervención en materia de transporte puede acelerar, estimular o bien inhabilitar determinados procesos socioterritoriales, y generar sinergias, contradicciones, resistencias y conflictos. Estos procesos no pueden analizarse en abstracto sino en función de los proyectos, estrategias y decisiones de actores sociales concretos en torno a la producción, apropiación y uso del territorio a través de las redes de transporte, lo que se da en el marco de determinadas condiciones políticas, económicas y sociales que es necesario tener en cuenta.

Como se desarrolló en el Capítulo 1, las redes de autopistas son un factor clave de la urbanización dispersa (Angel *et al.*, 2010), y de las dinámicas asociadas de “metropolización expandida” (De Mattos, 2010) y “desconcentración concentrada” (Dematteis, 1998). Asimismo, son un elemento distintivo del *modelo norteamericano de ciudad* (Janoschka, 2002; Hall, 1996), impuesto sobre las periferias de las metrópolis latinoamericanas principalmente a partir de la década de 1990. No obstante, no se sugiere una asociación lineal y previsible entre el desarrollo de las autopistas y un patrón de urbanización de determinadas características morfológicas y sociales. En este punto, resultan de interés los planteos de Blanco (2006), para quien el esquema de movilidad “automóvil-intensivo” (caracterizado por la doble necesidad de disponer de al menos un vehículo por hogar y de realizar todas las actividades en automóvil debido a

la creciente dispersión de las localizaciones) opera como condición y también como resultado de una determinada forma de urbanización. En el marco general de los procesos de producción y reproducción sociales, y de producción y uso del territorio, se da una adaptación recíproca entre una lógica de movilidad y una lógica locacional (Offner, 1993, citado en Blanco, 2006), que a la vez subordina otras formas de producir ciudad junto con sus esquemas de movilidad asociados.

#### ***4.3.2. Antecedentes del proyecto, principales características y propuestas de intervención***

Durante la década de 1960, en el contexto del modelo desarrollista, aparecieron los primeros cambios en la estructura productiva argentina que comenzaron a favorecer a la movilidad en transporte automotor por sobre el ferrocarril, dando inicio a los cambios en la estructuración del territorio metropolitano de Buenos Aires. En la década de 1970 se inauguraron el Acceso Norte (iniciado en 1965) y el Acceso Oeste, que delinearon el esquema eminentemente radial de la red de autopistas de la RMBA. Sin embargo, es en los años noventa cuando se concreta la expansión más importante de la red y las autopistas comienzan a erigirse como los principales ejes estructuradores del desarrollo de la RMBA. Se realizan las obras de la Au. Buenos – La Plata, la Au. Ezeiza – Cañuelas, la ampliación del Acceso Norte, del Acceso Oeste y de la Av. General Paz, se reactivan proyectos preexistentes, como la continuación del Camino del Buen Ayre, y se elaboran nuevos (Blanco y San Cristóbal, 2012).

En los planes para la RMBA de los años sesenta pueden encontrarse intentos de fomentar lógicas de estructuración territorial de tipo transversal con respecto a los radios tradicionales de desarrollo de la metrópoli, vinculadas a la concreción de autopistas periféricas de circunvalación. En el *Plan Director para Capital Federal y lineamientos estructurales para el Área Metropolitana y su región* de 1962 se propuso completar la Av. Gral. Paz hasta el acceso sudeste y el Camino de Cintura, junto con la construcción de un ferrocarril de circunvalación. El *Esquema Director Año 2000* de 1968 propiciaba claramente el desarrollo lineal, estructurado a partir de tres autopistas longitudinales, en sentido noroeste-sudeste, paralelas al Río de La Plata: la A1 (“costera”), la A10 (“tangencial”, con base en el Camino de Cintura) y la A11 (“marginal o mediterránea”), las cuales reaparecen en el *Estudio Preliminar del Transporte de la Región Metropolitana* de 1972 como “costera”, “marginal interna” y

“marginal externa” (Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas, 1973; Suárez, 1994). La traza de esta última autopista, de 93 km de largo y prevista a muy largo plazo, coincide en gran medida en su tramo central con la de la actual Autopista Presidente Perón.

Sin embargo, el primer antecedente directo lo constituye el proyecto del *Cinturón Ecológico Área Metropolitana – Sociedad del Estado* (CEAMSE) de 1977, que consistía en un sistema articulado de áreas verdes a escala metropolitana, montado sobre rellenos sanitarios y con eje en una ruta de circunvalación que se dividía entre el Camino del Buen Ayre (del Acceso Oeste hacia el norte) y el Arco Sudoeste (hacia el sur), el cual coincide con la traza de la actual Au. Pte. Perón. Este antecedente muestra además la influencia que tuvo sobre este proyecto la tradición anglosajona de los *parkways* o autopistas parque (Hall, 1996; Fernández, 2020). El actual Camino del Buen Ayre se construyó en 1982 y el proyecto de completarlo comenzó a tomar forma en 1996 bajo el nombre de Autopista Presidente Perón, en el marco de la reestructuración de la red de autopistas mediante el *Plan Integral de Mejoramiento Vial del Área Metropolitana de Buenos Aires* (DPOUyT, 2007). Luego de una adjudicación fallida a fines de los años noventa, la idea se reactivó en 2005 y las obras iniciaron recién en febrero de 2011, por parte del Ministerio de Obras Públicas de la Nación, a través de Vialidad Nacional<sup>74</sup> (“La Matanza: habilitan una nueva autopista”, 2019).

La Autopista Presidente Perón completa el tercer anillo de circunvalación de la Ciudad de Buenos Aires, luego de la Av. General Paz y el *Camino de Cintura* (RP 4). Con una longitud de 83 km, discurre a 35 km de la ciudad, equidistante de la RP 4 (20 km) y de la RP 6 (60 km), que constituye el anillo vial externo de la RMBA. La obra se divide en 4 tramos, que se aprecian en el Mapa 4.2: I) desde el Acceso Oeste hasta la localidad de 20 de junio (La Matanza) (26 km); II) desde 20 de junio hasta la RP 58, en el límite entre San Vicente y Presidente Perón (29 km); III) desde la RP 58 hasta la RP 53, en Florencio Varela (18 km); y IV) desde la RP 53 hasta la RP 2, en el límite entre Berazategui y La Plata (10 km). Originalmente el proyecto llegaba hasta la Au. Buenos Aires – La Plata pero se cambió por un conflicto suscitado por la afectación de las tierras del Parque Pereyra Iraola (Narodowski, 2011).

---

74 La Autopista Presidente Perón es considerada una de las 21 obras estratégicas en la provincia de Buenos Aires según el *Plan de Obras Públicas para el Desarrollo de la Nación “Argentina Grande”* (2022), del Ministerio de Obras Públicas (<https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/argentina-grande-plan-de-obras-publicas-para-el-desarrollo-de-la-nacion>).

Los primeros tramos en habilitarse fueron: 11 km entre Mariano Acosta (Merlo) y 20 de Junio (Merlo-La Matanza), inaugurados en septiembre de 2019, y 6 km entre la RN 3 y la Au. Ezeiza-Cañuelas, inaugurados en octubre de 2021. Por su parte, en relación al área de interés de esta tesis, que se desarrolla en los siguientes capítulos, el tramo de 22 km que une la Au. Ezeiza-Cañuelas con la RP 210 (Guernica, Presidente Perón), fue inaugurado a mediados de 2023 (Baños Pozzati, 2 de agosto de 2023). La obra implicó 3.900 expropiaciones de terrenos y se estimaba que circularían por la nueva autopista 50 mil vehículos por día ("Extensión del Buen Ayre", 2019; Vialidad Nacional, 2020).

**Mapa 4.2. El proyecto de la Autopista Presidente Perón en el contexto metropolitano. Año 2022**



Nota: A fines de 2023, el tramo II ya se encuentra totalmente habilitado y el Tramo III ya se encuentra habilitado hasta la RP 210.

Fuente: Venturini y Espínola (2022)

Hubo un par de intentos recientes de abordar los procesos asociados a la Au. Pte. Perón desde la planificación territorial. Se destacan los *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires* (LERMBA) (DPOUyT, 2007), y su derivado *Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano* (DPOUyT, 2010), donde se resalta el rol de la autopista como eje estructurador del espacio periurbano de la RMBA, junto con la RP 6, recientemente transformada en autovía. En ese sentido, se ponderaba el hecho de que la consolidación de una estructura vial radio-concéntrica favorecería la localización de parques industriales y el surgimiento de nuevas zonas urbanas y nuevas centralidades en los cruces de autopistas. El área de intervención sobre el borde periurbano se delimitó justamente entre la Au. Pte. Perón, que es considerada una autopista parque, y la RP 6, contemplando la conformación de un “anillo verde” entre ambas.

Lo más interesante de estos documentos es que plantearon la planificación de “nodos de nueva urbanización” en torno a los cruces con los principales ejes radiales<sup>75</sup>. Con referencias al modelo de la *Ciudad Jardín*, se proponía la conformación de núcleos urbanos compactos, de unas 300 ha de superficie, que tuvieran carácter de nuevas centralidades, incluyendo viviendas, áreas comerciales, de servicios y productivas, equipamientos colectivos y corredores verdes. Nunca se avanzó en concreto con esta propuesta pero, de acuerdo a una entrevista realizada a un exfuncionario del Ministerio de Transporte de la Nación, en 2022 habría sido recuperada desde la Dirección de Planificación Estratégica de Obra Pública de la provincia de Buenos Aires, en diálogo con el Ministerio de Obras Públicas de la Nación, donde se evaluó el suelo vacante disponible en las inmediaciones de la traza de la autopista y su situación dominial para poder realizar las mencionadas intervenciones urbanísticas.

En 2019 la Dirección de Planificación y Coordinación Territorial (DPyCT) del Ministerio de Transporte de la Nación elaboró las Bases para el desarrollo de una propuesta de ordenamiento y desarrollo territorial en el área de influencia de la “Autopista Camino del Buen Ayre” (DPyCT, 2019),<sup>76</sup> un estudio diagnóstico que aporta una descripción completa y sistemática del contexto territorial de la futura autopista.

---

<sup>75</sup> Se plantearon 7 nodos, en los principales cruces: 1) Paso del Rey (RP 7); 2) Mariano Acosta (RP 40); 3) Virrey del Pino (RN 3); 4) Tristán Suárez (RN 205); 5) Guernica (RP 210); 6) Florencio Varela (RP 53); y 7) Hudson (RP 2), sumados a los nodos de Garín y Presidente Derqui sobre el Camino del Buen Ayre.

<sup>76</sup> Durante la gestión del gobierno nacional del período 2015-2019 la autopista dejó de llamarse Presidente Perón y pasó a referirse a la misma como continuación del Camino del Buen Ayre. Con el cambio de gobierno en 2019 la autopista recuperó su nombre original.

Allí se analizan, entre otras cosas, las posibles articulaciones con las centralidades existentes en los bordes de la Aglomeración Gran Buenos Aires, así como la vocación territorial de cada uno de los tramos de la autopista en términos de las actividades y usos del suelo pasibles de ser promovidos, teniendo en cuenta la situación real actual y lo establecido en la normativa de ordenamiento territorial. Se destaca la propuesta de fomento de la agricultura intensiva periurbana, especialmente en el tramo entre Mariano Acosta (Merlo) y Virrey del Pino (La Matanza), como forma de consolidar un borde metropolitano socio-productivo que se integre y a la vez contenga el crecimiento urbano. Para ello se planteaba una adecuación del Decreto-Ley 8.912 de Ordenamiento territorial y usos del suelo de la provincia de Buenos Aires y la creación de parques agrarios o ecoparques. Sin embargo, el acento del estudio estuvo puesto en los impactos de la Au. Pte. Perón en términos de conectividad, accesibilidad y posibles conexiones intermodales (entre la red vial y la red ferroviaria), especialmente sobre el desarrollo de las actividades logísticas y del transporte de cargas. Cabe mencionar que este documento no retomó lo planteado en los LERMBA.

#### ***4.3.3. Procesos territoriales asociados a la nueva autopista***

Al analizar los procesos asociados a las autopistas radiales suele observarse que estas operan en favor de la extensión y consolidación de las características socioterritoriales de los ejes de desarrollo metropolitano en los cuales se insertan. Por ejemplo, el Acceso Norte, con sus tres ramales, abonó la expansión hacia la periferia de los espacios residenciales y de consumo de los sectores de altos ingresos que tradicionalmente ocuparon el eje norte, lo cual se dio a través de la proliferación de las urbanizaciones cerradas y los equipamientos asociados (Blanco y San Cristóbal, 2012).

Por su parte, los ejes de circunvalación –como la Au. Pte. Perón, la RP 4 o la RP 6– presentan un desafío en términos analíticos ya que remiten a lógicas de estructuración territorial transversales o “en malla”, que en gran medida son ajenas al desarrollo histórico de la RMBA. Teniendo esto en cuenta, resulta clave prestar atención, por un lado, a las dinámicas territoriales que se producen en torno a las intersecciones con los ejes metropolitanos radiales, donde se dan articulaciones y tensiones con las centralidades y las zonas residenciales preexistentes y se configuran posibilidades de consolidación o formación de nuevos nodos territoriales, tanto desde el punto de vista de la circulación como de la estructura urbana. Por otro lado, en el caso de autopistas

periféricas como la Au. Perón y la RP 6, se debe prestar atención a las articulaciones y tensiones de borde o frontera, que remiten a los vínculos y conflictos entre lo urbano y lo rural en el marco regional-metropolitano (Blanco y Garay Santaló, 2010; Blanco y San Cristóbal, 2012). Todo lo anterior lleva a pensar necesariamente en un “área de influencia” conformada a partir de múltiples factores y que no tiene una forma predefinida y constante a lo largo de la traza sino que se “amplía” o se “reduce” en función de las características particulares de cada tramo y de cada intersección con los ejes radiales.

El caso de la RP 6, cuya transformación total en autovía culminó en 2015, fue estudiado por Blanco y San Cristóbal (2012) y Blanco y Garay Santaló (2010). Si bien los autores mencionan la posibilidad de la jerarquización de la nodalidad y la conformación de centralidades en los cruces con los ejes radiales, especialmente en aquellos vinculados a la localización industrial, remarcan que no existen condiciones para considerar a esa autovía como un corredor metropolitano. A su vez, describen las articulaciones y tensiones territoriales en torno a la autovía resaltando las diferencias entre los municipios ubicados al este o al oeste de la traza. Los primeros contienen los extremos de la Aglomeración Gran Buenos Aires mientras que los segundos tienen como cabeceras a ciudades “satélite” con relativa autonomía con respecto a Buenos Aires (Campana, Exaltación de la Cruz, Lujan, General Las Heras, Cañuelas y Brandsen). Además, la RP 6 atraviesa en la mayor parte de su recorrido zonas de carácter netamente rural. Entonces, la RP 6 opera como borde externo de la RMBA, siendo una autopista que podría considerarse de carácter *rururbano* en términos de su imbricación territorial.

La Au. Pte. Perón, en cambio, se inserta en las dinámicas propias del espacio periurbano de la RMBA, por lo cual tiene una relación más estrecha con los bordes y frentes de expansión de la aglomeración —con sus rasgos de dispersión, fragmentación y segregación socioeconómica— y con la compleja estructura socio-productiva característica del espacio periurbano, conformada por áreas de agricultura intensiva (donde destaca la horticultura), actividades de extracción de suelo (canteras y hornos de ladrillo), grandes equipamientos, parques industriales y predios logísticos. Además, la autopista atraviesa áreas periurbanas de condiciones ambientales particulares, como humedales, suelos deteriorados por las actividades extractivas y áreas de disposición de residuos.

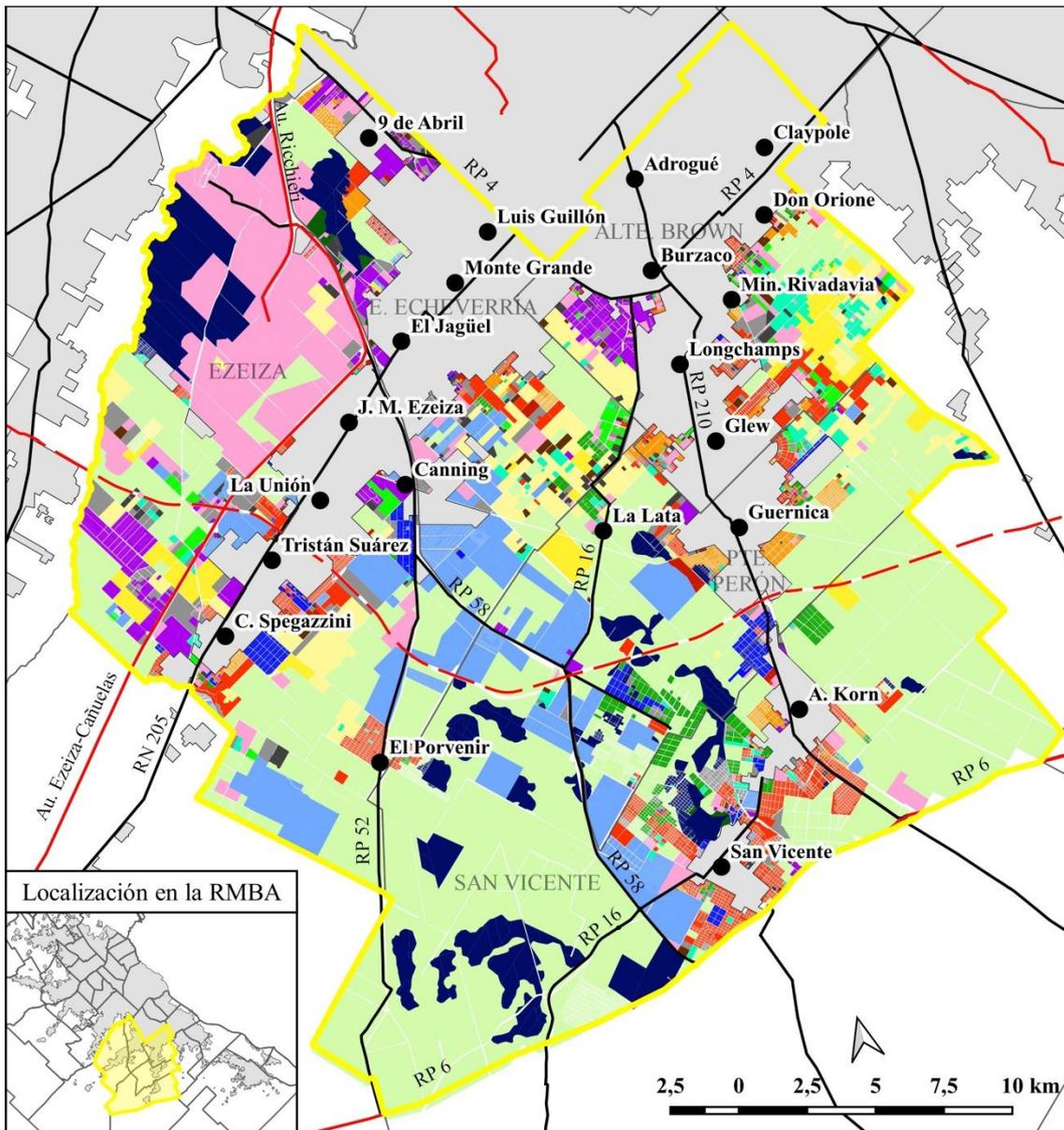
Entre las principales articulaciones y tensiones motivadas por la Au. Pte. Perón se destacan las relativas al avance de las actividades industriales y logísticas y el conflicto entre modalidades de expansión urbana contrapuestas. En ese sentido, la autopista está propiciando el avance del modelo de ciudad dispersa, fragmentada y excluyente, vinculado a la movilidad en automóvil privado y a la implantación de urbanizaciones cerradas y equipamientos para sectores de altos ingresos. Como se verá en el siguiente Capítulo, la intersección de la nueva Autopista Presidente Perón con la RP 58 funciona como el núcleo del denominado *Corredor verde Canning - San Vicente*, conformado por ese tipo de emprendimientos. Este avance tiende a entrar cada vez más en tensión con la urbanización popular, ya sea en forma indirecta (vía el agotamiento del suelo disponible, los aumentos en su precio o por la generación de problemas ambientales como las inundaciones) como a través de conflictos directos por la tierra, como el que ocurrió en Guernica en 2020. Habrá que prestar especial atención al devenir de esta tensión y a lo que suceda en otros municipios afectados por la traza, de carácter tradicionalmente popular y hasta ahora fuera del interés de los grandes capitales inmobiliarios, como Merlo, La Matanza, Almirante Brown y Florencio Varela. Por último, en términos de circulación, movilidad y accesibilidad, los principales efectos positivos de la autopista presumiblemente sean para el transporte de cargas, aunque esta afirmación requiere de estudios actuales y futuros focalizados en el transporte y en el tránsito que superan los objetivos de esta tesis. En los próximos capítulos serán mencionados con mayor detalle los procesos territoriales asociados a esta nueva autopista, en términos de usos, rentas y precios del suelo.

## Capítulo 5. Cambios de usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA en el período 2004-2020

### 5.1. Descripción general del área de estudio y sus cambios

Como se desarrolló en el Capítulo 3 sobre la estrategia metodológica y se observa en los Mapas 5.1 y 5.2, los límites de los cinco municipios seleccionados en la zona sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires conforman el recorte principal de la observación de los usos del suelo reales: Ezeiza hacia el oeste, Esteban Echeverría lindante al este, Almirante Brown siguiendo en la misma dirección, Presidente Perón al sur de estos últimos dos y, finalmente, el sector norte de San Vicente, delimitado por la ruta provincial 6 (RP 6), completa el conjunto hacia el sur. El marco se termina de componer con los dos brazos del Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA), el sur y el sudoeste, que atraviesan el área de estudio. Ellos representan el área urbana continua y consolidada al año 2004, primer momento de la observación, por lo que constituyen el *límite interior* del espacio periurbano (ver Capítulo 2, especialmente el punto 2.3.1). Ambos brazos son producto de la expansión urbana radial —*tentacular*— y en forma relativamente compacta —como *mancha de aceite*— (ver Capítulos 1 y 4, especialmente los puntos 1.3.1 y 4.1.1) de las décadas centrales del siglo XX y se estructuran en torno al eje de sendos ramales del Ferrocarril General Roca, sobre los cuales se suceden una tras otra las localidades que nacieron y crecieron a partir de las estaciones. Junto al ramal Constitución - Glew - A. Korn discurre la RP 210; junto al ramal Constitución - Ezeiza - Cañuelas lo hace la ruta nacional 205 (RN 205) y paralela a ella, hacia el oeste, la Au. Ezeiza - Cañuelas. Lo que se ha denominado en esta investigación *espacio periurbano sur* queda entonces conformado por tres sectores intersticiales del aglomerado: un sector oeste, comprendido entre el brazo sudoeste del AGBA y el Río Matanza - Riachuelo, que constituye el límite de Ezeiza y Esteban Echeverría con La Matanza; un sector centro, correspondiente al gran espacio intersticial entre los brazos sudoeste y sur, que abarca partes de los cinco municipios involucrados; un sector este, entre el brazo sur y el límite de Almirante Brown, Presidente Perón y San Vicente con Florencio Varela.

**Mapa 5.1. Usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA. Año 2020**

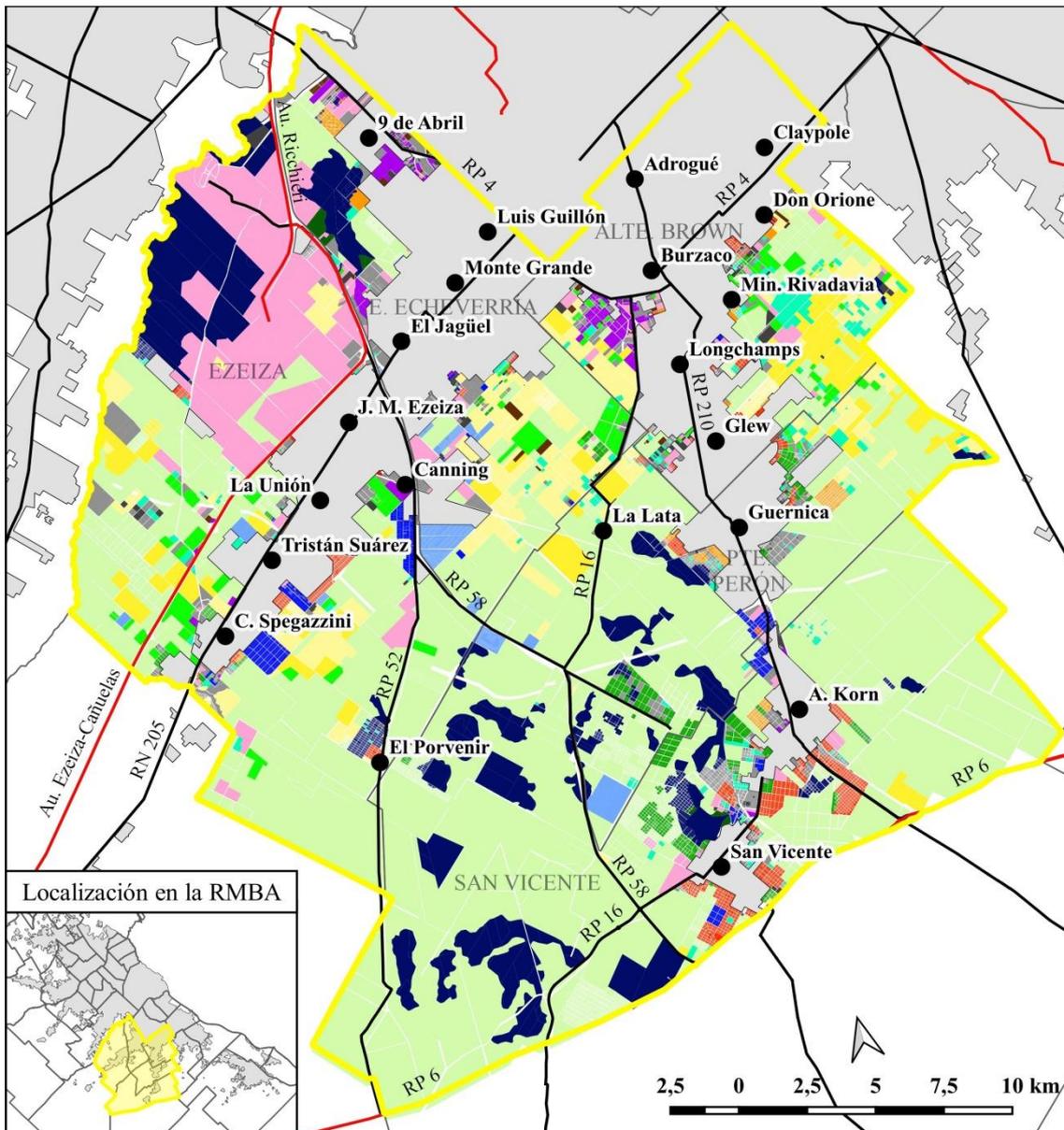


**Referencias**

Área de estudio	<b>Usos del suelo reales - Año 2020</b>	Asentamiento informal
Municipios	Actividad extractiva	Loteo
Localidades	Horticultura	Vivienda social
Rutas	Otras act. primario-intensivas	Residencia extraurbana abierta
Autopistas	Área rural	Urbanización cerrada
Nueva Au. Pte. Perón	Área mixta prod.- residencial	Equipamiento
Área urbanizada 2004	Área verde	Industria y logística
	Humedal	Suelo vacante
	Disposición de residuos	Suelo vacante decapitado
		Otros usos

Fuente: Elaboración propia

Mapa 5.2. Usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA. Año 2004



**Referencias**

Área de estudio	<b>Usos del suelo reales - Año 2004</b>	Asentamiento informal
Municipios	Actividad extractiva	Loteo
Localidades	Horticultura	Vivienda social
Rutas	Otras act. primario-intensivas	Residencia extraurbana abierta
Autopistas	Área rural	Urbanización cerrada
Área urbanizada 2004	Área mixta prod.- residencial	Equipamiento
	Área verde	Industria y logística
	Humedal	Suelo vacante
	Disposición de residuos	Suelo vacante decapitado
		Otros usos

Fuente: Elaboración propia

Como si fuese el lienzo de los Mapas 5.1 y 5.2, se extienden las áreas rurales extensivas —predominantemente ganaderas— y de grandes propiedades rurales en desuso, que perviven como relictos hacia el *interior* de los intersticios mientras que aumenta su predominio hacia el *exterior* del área de estudio. Sobre esta base, en el año 2020 atraen rápidamente la vista hacia el centro del Mapa 5.1 las urbanizaciones cerradas (UC) que se suceden como grandes fragmentos dispersos a lo largo del eje de la RP58. Se trata del denominado “Corredor verde Canning - San Vicente”, que irrumpe en el intersticio entre los dos brazos de la aglomeración y tiene como si fuese su nodo central al cruce entre la RP58, la RP16 y la nueva Autopista Presidente Perón (ver Capítulo 4, punto 4.3), que discurre en sentido transversal a los ejes radiales ya mencionados. El Mapa 5.2 evidencia que estas UC se expandieron en general sobre una zona de características eminentemente rurales, mientras que el extremo sur del corredor completa los bordes de expansión urbana de la localidad de San Vicente.

Para observar las otras modalidades sociohabitacionales de expansión urbana es necesario focalizar en los bordes del aglomerado. Ya en forma contigua, ya en forma dispersa con respecto a él según la zona, aparecen loteos abiertos, por lo general de menor tamaño que las UC. La superficie ocupada por esta modalidad resalta en: el extremo del brazo sur del aglomerado, más precisamente en los bordes de las localidades de Alejandro Korn y San Vicente (San Vicente); hacia el extremo del brazo sudoeste, en torno a las localidades de Tristán Suárez y Carlos Spegazzini (Ezeiza); hacia el vértice del intersticio central, en el frente de expansión sudeste de Esteban Echeverría (para este caso, ver Capítulo 7). El Mapa 5.2 muestra que en 2004 las localidades de San Vicente y Alejandro Korn ya mostraban en sus bordes un fuerte proceso de expansión de loteos abiertos, que en ese momento tenían un menor grado de ocupación y consolidación. También se observan loteos incipientes en 2004 en el borde sudeste de Tristán Suárez y, en menor medida, de Carlos Spegazzini, donde además se destacaban extensos barrios de residencia extraurbana abierta (tipo *barrio parque* o de *casas-quintas*). La proliferación de loteos puede aparecer combinada con la de asentamientos informales (originados a partir de ocupaciones o *tomas* colectivas de tierras), particularmente en los bordes inmediatos de Glew (Almirante Brown) y Guernica (Presidente Perón), en los intersticios del brazo sur del aglomerado, tanto hacia el este como hacia el oeste. En el caso de Guernica, una parte de esos barrios informales ya era incipiente en 2004, como muestra el Mapa 5.2.

En cuanto a las actividades primarias intensivas (actividad extractiva, horticultura y otras actividades primarias intensivas), por un lado, se destaca el área rural de Ministro Rivadavia, al norte del sector este de los mapas, en el municipio de Almirante Brown. Por otro lado, observando en detalle, aparecen relictos de actividad hortícola, más o menos pequeños, dispersos en los tres sectores que componen el área de estudio y que han disminuido en cantidad y superficie entre 2004 y 2020. La Tabla 5.1<sup>77</sup> muestra que la pérdida de superficie de las actividades primarias intensivas fue muy significativa, tanto en términos absolutos como relativos (estos datos se describen en detalle en el punto 5.4).

**Tabla 5.1. Superficie ocupada por los distintos usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA en 2004 y 2020**

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	Ha	%	ha	%
Horticultura	1109,1	1,8	434,4	0,7	-674,7	-60,8
Actividad extractiva	2535,7	4,1	1433,6	2,3	-1102,1	-43,5
Otras actividades intensivas	968,4	1,6	989,6	1,6	21,2	2,2
<b>Subtotal act. primarias intensivas</b>	<b>4613,2</b>	<b>7,4</b>	<b>2857,6</b>	<b>4,6</b>	<b>-1755,6</b>	<b>-38,1</b>
Usos residenciales (1)	2192,0	3,5	10088,7	16,3	7896,7	360,3
Comercio y servicios	27,3	0,0	88,8	0,1	61,5	224,8
Industria y logística	457,2	0,7	1676,2	2,7	1219,0	266,6
Equipamiento	5012,8	8,1	5972,6	9,6	959,8	19,1
Área mixta productiva-residencial	698,9	1,1	812,9	1,3	114,1	16,3
Depósito de residuos	133,2	0,2	304,7	0,5	171,5	128,8
Suelo vacante	1929,5	3,1	1862,2	3,0	-67,3	-3,5
Suelo vacante decapitado	3326,4	5,4	2955,3	4,8	-371,1	-11,2
Humedales	6190,0	10,0	5298,7	8,6	-891,3	-14,4
Área rural	36971,7	59,7	29462,3	47,6	-7509,4	-20,3
Otros usos (2)	403,4	0,7	575,7	0,9	172,3	42,7
<b>TOTAL</b>	<b>61956</b>	<b>100</b>	<b>61956</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Los altos valores de variación de los usos residenciales se deben a que estos, sin importar el tipo de tejido, fueron considerados como parte del área urbanizada en 2004 si para ese entonces eran contiguos o tenían un alto grado de ocupación, por lo que no pasaron a formar parte del área relevada. Los valores de 2004 corresponden a urbanizaciones cerradas en construcción, a loteos urbanos baldíos o con muy pocos lotes ocupados y a asentamientos informales incipientes en ese momento.

(2) Incluye otras áreas verdes, usos de la administración pública, residencia dispersa, residencias colectivas, usos indeterminados y zonas indefinidas.

Fuente: Elaboración propia

Un componente que sobresale a escala general de los Mapas 5.1 y 5.2 por su homogeneidad y extensión es el uso del suelo vinculado a equipamientos en el sector oeste, entre el brazo sudoeste del aglomerado y el límite de Ezeiza con La Matanza. Se trata de equipamientos de importancia a escala metropolitana y nacional: el Aeropuerto

<sup>77</sup> En el Anexo 2 se presentan los datos de superficie ocupada por usos del suelo desagregados por municipio.

Internacional de Ezeiza y las instituciones y equipamientos asociados, equipamientos deportivos y recreativos (el Centro Nacional de Desarrollo Deportivo, el gran área verde de los Bosques de Ezeiza, el Centro Recreativo Nacional Bosques de Ezeiza, predios de la Asociación del Fútbol Argentino, de clubes como River Plate y Boca Juniors, predios de sindicatos, entre otros, incluyendo pequeñas áreas naturales protegidas), equipamientos de energía y comunicaciones (el Centro Atómico Ezeiza, Antenas de Presidencia de la Nación, una planta de Metrogas), complejos penitenciarios federales y predios de las fuerzas de seguridad, entre otros equipamientos. La accesibilidad a estos equipamientos seguramente se vea mejorada con la nueva Autopista Presidente Perón. La Tabla 5.1 muestra que el crecimiento de la superficie destinada a equipamientos en el espacio periurbano sur no ha sido despreciable, aumentando en un 20% entre 2004 y 2020. De las nuevas 960 ha ocupadas por equipamientos 840 ha corresponden a equipamientos deportivos y recreativos.

En los mapas también llaman la atención los humedales: además de las amplias áreas ocupadas por los bañados del Río Matanza – Riachuelo (Ezeiza y La Matanza) y la Laguna de Rocha (Esteban Echeverría), que se sitúan respectivamente al oeste y al este de la zona equipamientos recién mencionada, atrae la vista el *rosario* de lagunas permanentes y no permanentes y bañados que se despliega casi en círculo al sur de la parte central de los mapas. En su borde este, recostado sobre el brazo del aglomerado, se encuentra el sistema de lagunas de Tacurú - La Posada - San Vicente, en torno al cual se ubican considerables zonas de residencia extraurbana abierta y zonas mixtas productivas-residenciales, estas últimas ya de gran extensión en 2004. El rosario de humedales es atravesado en su centro por el mencionado corredor de UC de Canning – San Vicente. La Tabla 5.1 muestra que en el período bajo estudio se han visto afectadas casi 900 ha de humedales, lo que se debe fundamentalmente al avance de usos residenciales y a la instalación de nuevos equipamientos deportivos sobre el área de bañados del Río Matanza - Riachuelo, como se verá en el punto 5.5.

El panorama general del área de estudio se completa con importantes núcleos de actividad industrial y logística: el parque industrial de Burzaco (Almirante Brown), justo en el vértice interior del intersticio central de los mapas, denominado formalmente Sector Industrial Planificado de Almirante Brown (SIPAB); los bordes industriales de 9 de Abril y El Jagüel (Esteban Echeverría), en el extremo noroeste del área de estudio; un conjunto de parques, polígonos y grandes predios industriales en el extremo sudoeste

de Ezeiza, que se combina con la presencia de grandes predios ladrilleros aún en actividad. La Tabla 5.1 muestra en números la importancia en términos absolutos y relativos del crecimiento de la superficie ocupada por usos industriales y logísticos en el área de estudio, que más que se triplicó.

El depósito de residuos de la actividad urbana se identificó en el Capítulo 2 (punto 2.3) como uno de los procesos característicos y definitorios de los espacios periurbanos. La Tabla 5.1 muestra que en el área de estudio se ha más que duplicado la superficie destinada a esto, que ha pasado de 133 a 305 ha. Si se tiene en cuenta que varias de esas 133 ha observadas en 2004 fueron reemplazadas con nuevos usos para 2020, la nueva superficie ocupada por residuos de la actividad urbana asciende en realidad a 270 ha, más que lo que muestra la columna de variación de la tabla, que se obtiene de restar la cifra de 2004 a la de 2020. Este crecimiento incluye basurales, rellenos sanitarios, relleno de terrenos con tierra y escombros, depósitos fiscales de automóviles, depósitos de chatarra y los llamados “Ecopuntos”, que son predios oficiales donde se depositan residuos orgánicos y donde se concentran, clasifican y fraccionan distintos tipos de residuos previo a su disposición final.

Que la cantidad de suelo vacante se mantenga más o menos estable se debe a que durante el período bajo estudio gran parte del mismo ha sido ocupado por la expansión urbana, mientras que este mismo proceso hace que suelo rural se convierta en suelo vacante a la espera de urbanización (ver punto 5.5 y Tabla 5.2). Un último aspecto a resaltar a partir de la Tabla 5.1 es que, tanto en 2004 como en 2020, el 60% del suelo vacante total en el área de estudio es suelo decapitado por actividades extractivas, es decir, suelo con un pasivo ambiental que condiciona su uso posterior (ver puntos 2.4, 5.5 y 7.5).

## **5.2. La expansión residencial**

Lo desarrollado en este capítulo, y particularmente en este apartado, confirma una de las principales hipótesis de este trabajo: en el espacio periurbano sur se viene reproduciendo en las últimas décadas una *urbanización dispersa, fragmentada y segregada*, que replica lo que acontece en la RMBA y en las grandes metrópolis latinoamericanas en general (como se adelantó en los Capítulos 1 y 4). Este proceso se corresponde con el predominio de la *periurbanización* (periférica, dispersa, incompleta, poco consolidada, heterogénea, desarticulada, indefinida, inestable) por sobre la

*suburbanización* (contigua, compacta, consolidada, homogénea, articulada, definida, estable).<sup>78</sup> Como se observa en la Figura 5.1 y en el Mapa 5.3, esta modalidad de urbanización se expresa concretamente en una expansión urbana compuesta por fragmentos dispersos territorialmente y heterogéneos morfológica y socialmente. En el área de estudio, al menos hasta el momento, lo dicho aplica fundamentalmente a los usos residenciales y no tanto al resto de los usos urbanos, como industria, equipamientos, comercio y servicios<sup>79</sup> (ver Mapas 5.1 y 5.2).

Con respecto a la *dispersión* y de acuerdo a la definición de Dematteis (1998), en el área de estudio la periurbanización se expresa como un crecimiento extenso y disperso de las periferias urbanas que dilata las coronas externas de la metrópoli. Como se observa en el Mapa 5.3 y se detalla en el próximo apartado, en el espacio periurbano sur de la RMBA el corredor de urbanizaciones cerradas (UC) de Canning-San Vicente es la principal expresión del modelo de urbanización dispersa. No obstante, también se observa un considerable grado de dispersión —entendida específicamente como discontinuidad espacial— en el caso de loteos, zonas de residencia extraurbana abierta y áreas mixtas productivas-residenciales, mientras que los asentamientos informales (AI) tienden a estar localizados en los bordes más inmediatos del aglomerado.

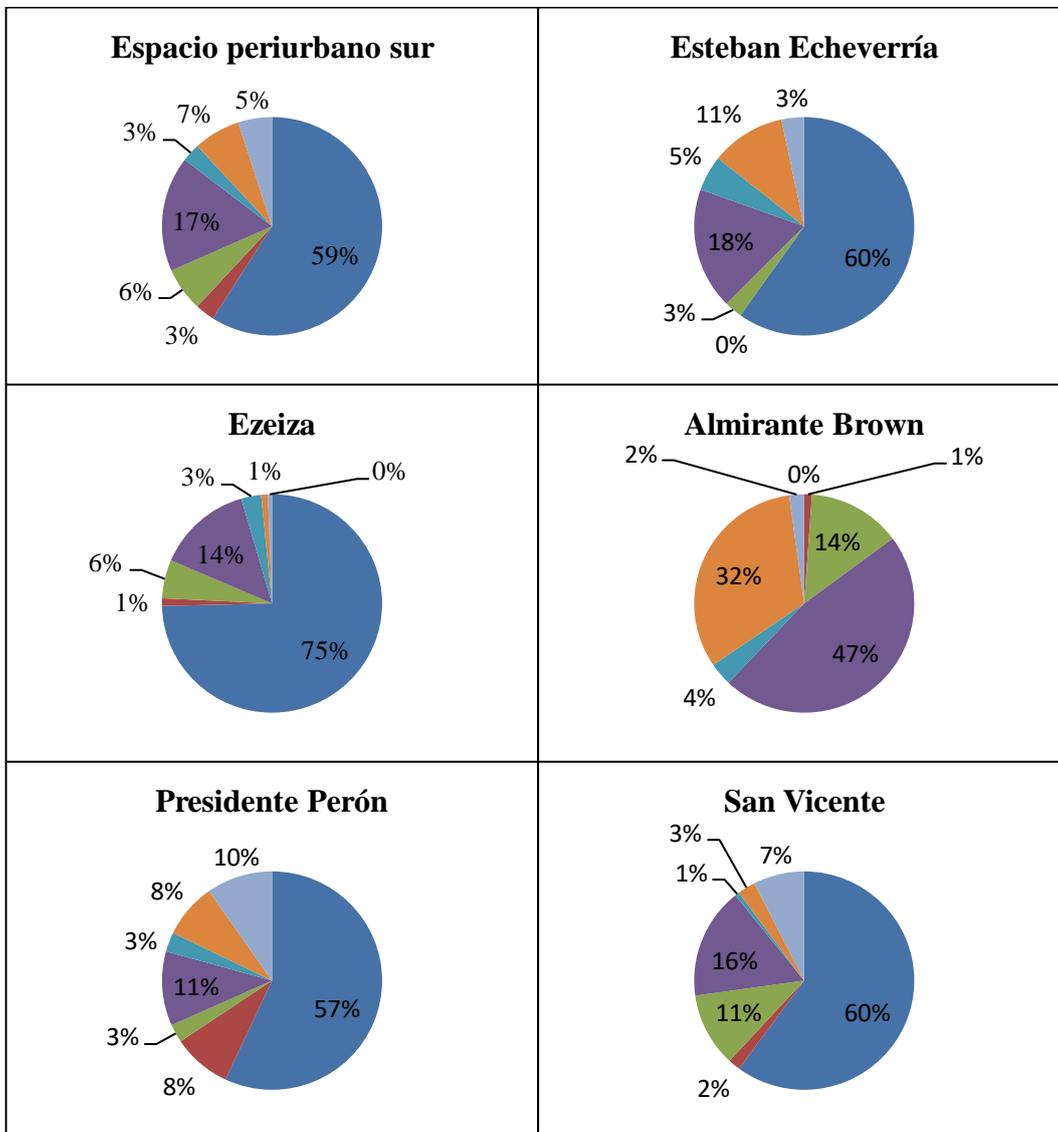
---

78 Las discusiones sobre la diferenciación entre suburbanización y periurbanización se desarrollan en el Capítulo 1, punto 1.2, a nivel teórico e histórico general, con referencias principalmente al caso europeo (Ávila Sánchez, 2001; Bruyelle, 1981; Cardoso y Fritschy, 2012; Dematteis, 1998; Entrena Durán, 2005; Nel.lo, 1998; Nel.lo y Muñoz, 2004; Valenzuela Rubio, 1986; Vicente Rufí, 2003); en el Capítulo 6, punto 6.3, se aborda la actualidad y masividad de la periurbanización en las ciudades asiáticas (Friedmann, 2016; Shatkin, 2016; Zhu, 2017; Zhu y Hu, 2009); en el Capítulo 2, punto 2.3.1, se ahonda en las diferencias entre dichos procesos con referencias a la RMBA (Barsky, 2010; Bozzano, 1998; Bozzano, 2000; Pintos, 1995) y en el Capítulo 4, punto 4.1, se menciona el quiebre y el paso de una fase de suburbanización a una de periurbanización y metropolización difusa en la RMBA a partir de fines de la década de 1970, proceso que se profundizó durante la década de 1990 (Abba, 2010; Bozzano, 1998; Di Virgilio, Guevara y Arqueros Mejica, 2015; Pintos, 1995).

79 A excepción quizás de los nuevos parques industriales en el sector sudoeste de Ezeiza (ver punto 5.3).

**Figura 5.1. Expansión de la superficie residencial en el período 2004-2020 según tipo de tejido, en el espacio periurbano sur de la RMBA y por municipio**

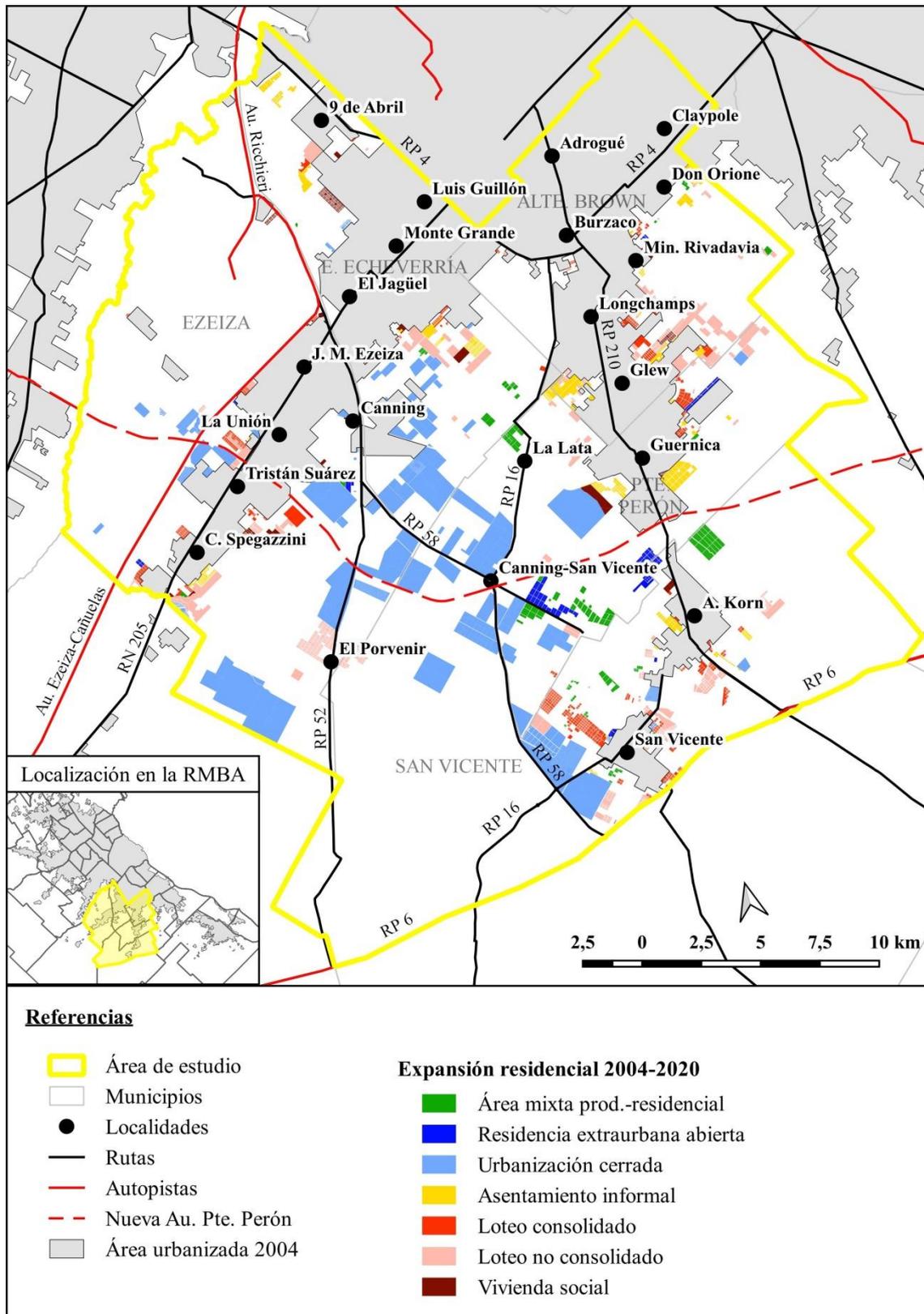
- Urbanizaciones cerradas
- Loteos urbanos consolidados
- Vivienda social
- Área mixta productiva-residencial
- Residencia extraurbana abierta
- Loteos urbanos no consolidados
- Urbanización informal



Nota: Como Anexo 3 se brinda una tabla con las cifras de las que derivan estos gráficos.

Fuente: Elaboración propia

**Mapa 5.3. Expansión de usos residenciales en el período 2004-2020 según tipo de tejido en el espacio periurbano sur de la RMBA**



Fuente: Elaboración propia

Por su parte, la *fragmentación* remite a las barreras físicas que impiden o dificultan un funcionamiento integrado del tejido urbano y la interacción entre los habitantes de los diversos fragmentos, que terminan funcionando como enclaves (Kozak, 2011; Pradilla Cobos, 2009). La primera cuestión que sobresale en este sentido es el carácter amurallado de las urbanizaciones cerradas, que refuerza su exclusividad, aunque también es común encontrar muros o portones de acceso en los nuevos loteos abiertos. La fragmentación se manifiesta además en la dificultad de conexión de los distintos fragmentos y zonas de expansión entre sí, lo cual es esperable en un patrón de expansión disperso sobre áreas predominantemente rurales. Más allá de los ejes principales conformados por las autopistas y rutas, la cantidad y calidad de vialidades terciarias (en muchos casos caminos rurales) es variable según la zona.

La *segregación* es de tipo residencial socioeconómica y se expresa en que los fragmentos corresponden a modalidades habitacionales asociadas a grupos de distinto nivel socioeconómico, que conforman áreas socialmente homogéneas a su interior y heterogéneas entre sí (Correa, 1993; Rodríguez Vignoli, 2001). En un extremo, las UC serían la máxima expresión de la residencia de los sectores de ingresos altos y, en el otro, los AI la de sectores excluidos y empobrecidos; en el medio estarían los loteos abiertos como modalidad residencial de sectores de ingresos medios y medio-bajos, junto con el resto de los tejidos que se identifican en la Figura 5.1 y el Mapa 5.3.<sup>80</sup> En ese mapa puede observarse que a escala del espacio periurbano sur tienden a conformarse distintas zonas o frentes de expansión urbana donde una modalidad residencial predomina por sobre las demás. En ese contexto, la franja periurbana sur de Esteban Echeverría es el mejor ejemplo de microsegregación o segregación a pequeña escala, dada por la cercanía entre tejidos residenciales contrapuestos morfológica y socialmente —amplia *distancia social* a escasa *distancia física*—, como se desarrolla en el Capítulo 7.<sup>81</sup> Entonces, a partir de la observación de una alta heterogeneidad en la expansión residencial puede inferirse una alta —y creciente— segregación residencial socioeconómica en el espacio periurbano sur de la RMBA. Sin embargo, como se ve en el Capítulo 6, esta segregación no se manifiesta tan claramente, al menos hasta el

---

80 Estas correlaciones generales entre tipos de tejido urbano y grupos sociales presentan matices, como se ve en las páginas siguientes.

81 Como se ve en los Capítulos 1 y 4, la relación entre fragmentación y segregación a pequeña escala es conceptualizada y problematizada, tanto a nivel latinoamericano en general como de la RMBA en particular, por autores como Burgess (2018), Cuenya (2018), Janoschka (2002), Kozak (2011 y 2018), Martín Rodríguez (2018), Segura (2017), entre otros.

momento, en las diferencias en los niveles de precios del suelo correspondientes a las distintas zonas y modalidades sociohabitacionales.<sup>82</sup>

Ezeiza es el municipio con la mayor superficie de expansión residencial total en el período bajo estudio, con 2425 ha, seguido por San Vicente con 2120 ha, Presidente Perón con 1933 ha, Esteban Echeverría con 1252 ha y, por último, Almirante Brown con 628 ha, la mitad que Esteban Echeverría. El hecho de que los números más altos se concentren en los municipios más *externos* del área de estudio da cuenta una expansión urbana predominantemente *periférica*.

Cabe analizar la relación entre esta expansión residencial y el crecimiento demográfico de estos municipios, a partir de los datos expuestos en el Capítulo 4 (punto 4.1.2), en la Tabla 4.1. Como allí se observa, entre 2001 y 2022, de estos cinco municipios Esteban Echeverría fue el que tuvo el mayor crecimiento de población en términos absolutos (94.506 habitantes), seguido por Ezeiza (82.704 habitantes), Almirante Brown (69.271 habitantes), San Vicente (53.686 habitantes) y Presidente Perón (41.915 habitantes). Sin embargo, en términos relativos el orden es el siguiente: San Vicente (120%), Presidente Perón y Ezeiza (70%), Esteban Echeverría (39%) y Almirante Brown (13%). San Vicente mostró el mayor crecimiento demográfico en términos porcentuales de toda la RMBA entre 2001 y 2022, seguido por General Rodríguez (110%), y Ezeiza y Presidente Perón se ubican en un tercer escalón, junto con Pilar. Asimismo, Ezeiza tuvo el mayor crecimiento relativo de la RMBA en el período intercensal 2001-2010 (38%), mientras que en el segundo período intercensal (2010-2022), el primer lugar lo ocuparon San Vicente y General Rodríguez, con crecimientos del 65% y 64%, respectivamente.

En cuanto a la expansión de urbanizaciones cerradas (UC), recuperando los datos de la Tabla 4.3, expuesta en el Capítulo 4 (punto 4.1.2), si bien durante las décadas de dos mil y dos mil diez la mayor parte se siguió concentrando en los municipios del eje norte metropolitano (Tigre, Pilar y Escobar, a los cuales se sumó Zárate), el crecimiento de este tipo de modalidad sociohabitacional en la zona sur ha sido notorio. Ezeiza, San Vicente, Presidente Perón y Esteban Echeverría, en ese orden, se encuentran entre los

---

82 Cabe aclarar que la segregación residencial socio-económica no constituye uno de los temas centrales de esta tesis y que es una cuestión compleja, que conforma un subcampo de estudios en sí misma, que es determinada por múltiples factores y se manifiesta de diversas maneras y, por lo tanto, amerita ser abordada a partir de distintos indicadores (ver, entre otros, Adaszko, 2013; Rodríguez Vignoli, 2001). Por razones de tiempo y espacio y en acuerdo con los objetivos de la tesis, aquí se focaliza solo en los diversos tipos de tejidos socio-residenciales y en los precios del suelo (Capítulo 6).

11 municipios con mayor cantidad de nueva superficie ocupada por UC en dicho período a nivel metropolitano (ver Tabla 4.3), y también se destaca la expansión relativa: San Vicente vio multiplicada por 20 su superficie de UC (tercera mayor expansión relativa a nivel metropolitano), Ezeiza por 4,5 (sexto lugar) y Presidente Perón por 3,2 (décimo lugar), mientras que en Esteban Echeverría la superficie de UC por poco no llegó a duplicarse (quinceavo lugar). En los casos de Esteban Echeverría, Ezeiza y Presidente Perón, ya había considerables superficies ocupadas por UC con anterioridad a los años 2000, no así en San Vicente.

Como es de esperarse, gran parte de esa expansión de UC se dio sobre el espacio periurbano y predominó claramente por sobre el resto de las modalidades sociohabitacionales en términos de superficie. La Figura 5.1 muestra que a nivel general del espacio periurbano sur el 60% de la nueva superficie ocupada por usos residenciales en el período 2004-2020 corresponde a UC.<sup>83</sup> La tendencia se repite al interior de cada municipio, con la notoria excepción de Almirante Brown, que a la fecha sólo cuenta con algunas pocas UC ubicadas al interior de su área suburbana consolidada y ninguna en su espacio periurbano (ver punto 5.5). En Esteban Echeverría, Presidente Perón y San Vicente el porcentaje correspondiente a UC también es del 60%, principalmente por el impacto del desarrollo en sentido norte-sur del corredor Canning - San Vicente. Como se observa en el Mapa 5.3, en el caso de Esteban Echeverría (ver Capítulo 7) la expansión de UC también se da hacia el este, hacia el interior del municipio, desde el núcleo tradicional de UC de la localidad de Canning. Por su parte, Ezeiza se destaca porque allí las UC representan un porcentaje aún mayor de la nueva superficie residencial (75%). Siguiendo el Mapa 5.3, en ese municipio la expansión de UC se da, por un lado, en su sector sudeste, en torno a la RP 52, la RP 58 y la nueva Au. Pte. Perón (ver Capítulo 4, punto 4.3). En su mayoría estas UC están dentro de los límites de la localidad de Tristán Suárez, pero por una cuestión de *marketing* urbano se asocian a la expansión de la localidad de Canning, como se ve en las publicaciones de ofertas de lotes (ver Capítulo 6). Por otro lado, se observa una importante proliferación de UC — junto con loteos— hacia los bordes noroeste de Tristán Suárez, en torno al cruce de la Au. Ezeiza-Cañuelas con la Au. Pte. Perón. Por último, se destaca al sur de Ezeiza el polígono correspondiente al gran emprendimiento de Estancia Villa María, de 665 ha de superficie. Ezeiza es el municipio con la mayor cantidad de nueva superficie de UC

---

83 El dato incluye emprendimientos y partes o etapas de emprendimientos que al momento del relevamiento se encontraban en construcción (ver punto 3.3.1.4).

(1810 ha) en el área de estudio (y es esto lo que lo convierte en el municipio con la mayor expansión residencial total), seguido por San Vicente (1274 ha), Presidente Perón (1101 ha) y Esteban Echeverría (750 ha). Sin embargo, Esteban Echeverría es el municipio con mayor cantidad de nuevos emprendimientos (20), seguido por Ezeiza (18), Presidente Perón (11) y San Vicente (11). Esto se explica porque en las áreas más periféricas del área de estudio los proyectos de UC tienden a ser de mayor superficie, por la disponibilidad de fracciones rurales más grandes, y con mayor presencia de las modalidades club de campo y gran emprendimiento, por sobre la de barrio cerrado.<sup>84</sup>

A partir de la Figura 5.1, cabe destacar que el peso de los distintos tipos de tejidos residenciales en Esteban Echeverría es similar al observable a nivel de todo el espacio periurbano sur, lo que confirma que se trata de un caso representativo del conjunto. En el otro extremo, el caso más disímil es el de Almirante Brown, donde se destaca la expansión de loteos populares, que representan el 60% de la nueva superficie residencial (considerando loteos consolidados y no consolidados), y de asentamientos informales, que representan un tercio de ella. Sin embargo, la mayor superficie de nuevos loteos en términos absolutos se encuentra en San Vicente (580 ha), seguido por Ezeiza (478 ha), Almirante Brown (383 ha), Presidente Perón (265 ha) y Esteban Echeverría (268 ha). Almirante Brown sí concentra la mayor superficie de nuevos asentamientos informales, con 203 ha, seguido por Presidente Perón con 157 ha y Esteban Echeverría con 137 ha.

El claro predominio de las UC sobre la nueva superficie residencial del período 2004-2020 estaría dando cuenta de una continuidad del tercer proceso de suburbanización de Buenos Aires —o “suburbanización de las élites”— identificado por Torres (2001), mientras que el bajo peso relativo de los loteos urbanos (menos del 25% de la nueva superficie residencial) mostraría que no se ha revertido la crisis de esa modalidad de expansión urbana popular iniciada a fines de los años 1970 (Clichevsky *et al.*, 1990). Llegados a este punto cabe realizar algunas aclaraciones acerca de los loteos relevados. Por un lado, es notorio, tanto en el espacio periurbano sur en general como a nivel de cada uno de los municipios, el predominio de los loteos no consolidados por sobre los consolidados,<sup>85</sup> lo que, de acuerdo a Bozzano (1990, 2000) y Pintos (1995), es

---

84 Sobre la tipología de urbanizaciones cerradas ver Capítulo 3, punto 3.3.1.4, y autores como Carballo y Batalla (2015) o Szajnberg (2005).

85 Recuérdese que se tomó como indicador de consolidación al grado de ocupación, siendo no consolidados aquellos loteos ocupados en menos de un 50% de su superficie (ver punto 3.3.1.4).

característico de un proceso o estadio de periurbanización (ver punto 2.3.1). Por otro lado, los loteos pueden ser bastante heterogéneos en cuanto al público al que están destinados. El 18% de la nueva superficie de loteos en el espacio periurbano sur se encuentra dentro del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)<sup>86</sup>, lo que significa que se trata de loteos con alguna irregularidad en la tenencia del suelo y sin acceso formal a los servicios básicos, mayormente compuestos por familias de ingresos bajos. Ese porcentaje aumenta al 39% en Esteban Echeverría y al 33,4% en Almirante Brown, siendo mucho menor en el resto de los municipios. Entonces, en esos dos municipios se dan frentes de expansión de carácter netamente popular, donde los loteos aparecen combinados con asentamientos informales y, en menor medida, con vivienda social (ver Mapa 5.3). En cambio, los loteos que se observan en el Mapa 5.3 dispersos en las periferias de las localidades de San Vicente y Alejandro Korn, en torno a la zona denominada El Porvenir (en el límite entre Ezeiza y San Vicente) o en el borde oeste de la localidad de La Unión (junto con otros proyectos más recientes en el extremo sudoeste de Presidente Perón que no llegaron a ser relevados), están destinados más bien a sectores de ingresos medios o medio-altos que pueden comprar los lotes no solo para residencia principal sino como segundas residencias o residencias de fin de semana, o como inversión. Por lo general tienen lotes más grandes que los loteos populares, cuentan con piscina y es muy común que se ofrezcan en alquiler con fines recreativos o turísticos. Como modalidad sociohabitacional, este tipo de loteos puede considerarse más cercano a lo que se categorizó como *residencia extraurbana abierta* (barrios parque y zonas de casa-quintas) que a los loteos populares tradicionales de sectores de ingresos medios y medio-bajos.

Para cerrar este apartado, puede destacarse la expansión del uso residencial extraurbano abierto en dos zonas: entre Guernica y Alejandro Korn, en torno al cruce de la RP 210 y la nueva Autopista Presidente Perón, y en el extremo sudoeste de Presidente Perón, sobre una zona mixta residencial-productiva, también lindera a dicha autopista. Presidente Perón es justamente el municipio con mayor aumento absoluto (167 ha) de la superficie ocupada por residencia extraurbana abierta y donde esta modalidad

---

86 El Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), establecido por el Decreto 358/2017 del Poder Ejecutivo Nacional, es una de las principales herramientas de política pública en Argentina para abordar la informalidad y precariedad urbanas. Abarca villas, asentamientos y otras urbanizaciones informales que reúnan a un “mínimo de ocho familias agrupadas o continuas en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenten con título de propiedad del suelo ni acceso formal a dos servicios básicos (luz, agua, cloaca)”.

representó el porcentaje más alto (8,6%) dentro de la expansión residencial total en comparación con los otros municipios, como muestra la Figura 5.1.

### 5.2.1. El “Corredor verde Canning - San Vicente”

“Corredor verde Canning - San Vicente” es el topónimo que se ha construido desde el *marketing* inmobiliario para denominar, encauzar y promover el desarrollo de urbanizaciones cerradas (UC) en torno a la RP 58.<sup>87</sup> En términos urbanos, la denominación de corredor se debe a su desarrollo predominantemente lineal, con eje en esa vía de circulación. Se extiende desde el núcleo de urbanizaciones cerradas de la localidad de Canning, que comenzó a consolidarse como tal a inicios de la década del noventa (ver Capítulo 7), hasta los bordes de la localidad de San Vicente, sobre los límites de los municipios de Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente. Como se ve en los Mapas 5.1 y 5.3, la conformación y consolidación de este corredor es un proceso urbano-territorial de gran escala y de los más notorios dentro del área de estudio, que requiere particular atención por sus consecuencias urbanas, económicas, sociales y ambientales.<sup>88</sup>

El corredor Canning - San Vicente reúne varias de las características del modelo de urbanización dispersa definido en el Capítulo 1 (punto 1.1.2) y, particularmente, del denominado *modelo norteamericano de suburbanización*, caracterizado por el dominio del urbanismo privado, el desarrollo residencial y comercial a lo largo de vías rápidas de circulación y la movilidad en automóvil particular (Ciccolella, 2014; Hall, 1996; Janoschka, 2002; McFarlane, 2016; Szajnborg, 2005). En ese sentido, el desarrollo del corredor está claramente asociado a un modelo de movilidad “automóvil-intensivo”, descrito en el Capítulo 4 (punto 4.3.1). En términos físicos, la dispersión tiene que ver tanto con la *discontinuidad espacial* de los emprendimientos con respecto al aglomerado y de estos entre sí, como con la *baja densidad* edilicia y poblacional a su interior, que puede ser más o menos marcada según cada caso.

Como se aprecia en los Mapas 5.1 y 5.3 y en la Imagen 5.1, el eje vial que vertebra el desarrollo del Corredor Canning - San Vicente es la RP 58. Los 10 km de esta ruta que

---

87 En una de las entrevistas con desarrolladores inmobiliarios también apareció la expresión “*Canning Valley*” (“Valle de Canning”), en alusión a un “valle fértil de oportunidades de inversión”. También se encontró en notas periodísticas la expresión “triángulo verde Ezeiza-Canning-San Vicente”.

88 La denominación del Corredor verde Canning - San Vicente ya había sido identificada en los trabajos de Vidal-Koppmann (2010, 2015).

van desde su bifurcación con la RP 52 hasta la Calle El Pampero, en el extremo sudoeste de Presidente Perón, fueron repavimentados y transformados en una autovía (dos carriles por mano) entre 2021 y 2023. Como se desprende de las entrevistas realizadas a desarrolladores inmobiliarios y funcionarios del Ministerio de Transporte de la Nación (ver Capítulo 3, punto 3.4), otra obra vial de indudable influencia en la consolidación del corredor y en la proliferación de UC es la nueva Autopista Presidente Perón (ver Capítulo 4, punto 4.3). Mientras que la autovía de la RP 58 mejora la circulación y la accesibilidad de la zona y de sus nuevos habitantes a una escala más bien local, la Au. Pte. Perón lo hace a escala regional metropolitana. Al ser un eje de circunvalación, permite conexión rápida con los otros ejes radiales, como la Au. Ezeiza - Cañuelas, para dirigirse a la Ciudad Autónoma de Buenos, o la RP 2, para dirigirse a los lugares de veraneo.

### Imagen 5.1. Desarrollo del Corredor Canning - San Vicente en torno a la RP 58



Arriba: vista hacia el norte, sobre el Club de Campo Cruz del Sur, y al fondo, el empalme con la Au. Pte. Perón. Abajo: vista hacia el sur.

Fuente: relevamiento de campo (16/11/2023)

Está claro que la autovía de la RP 58 y la Au. Pte. Perón no están generando *ex nihilo* la proliferación de UC sino que son intervenciones en materia de circulación que se articulan con las condiciones socioterritoriales preexistentes, *traccionando* la expansión del núcleo de barrios cerrados de Canning y *empalmándola* con la expansión periférica de la localidad de San Vicente. A estas dos obras viales de importancia se suma la repavimentación reciente de la RP 16, que conecta con el brazo sur de la aglomeración y sobre la cual también se vienen localizando nuevos desarrollos inmobiliarios cerrados, específicamente entre el cruce con la RP 58 y la zona conocida como La Lata, dentro del Municipio de Presidente Perón (ver Mapa 5.3). Puede decirse que estas nuevas vialidades completan y potencian la influencia inicial que tuvo desde finales de los años noventa la Au. Ezeiza-Cañuelas sobre el desarrollo inmobiliario del corredor sudoeste,

resaltada por Vidal-Koppmann (2010). Como se observa en la Imagen 5.2, no obstante, la preeminencia de la movilidad en automóvil privado, el desarrollo del corredor motivó la circulación por la RP 58 de un ramal de la Línea 435 de transporte colectivo de pasajeros.<sup>89</sup> Muy probablemente este ramal haya empezado a funcionar principalmente para atender la demanda de los trabajadores que trabajan en las urbanizaciones cerradas de la zona.

### **Imagen 5.2. Transporte público automotor de pasajeros en el Corredor Canning - San Vicente**



Izquierda: Colectivo de la Línea 435. Derecha: parada de colectivo frente al Club de Campo Santo Domingo.

Fuente: relevamiento de campo (16/11/2023)

Dadas las características rurales predominantes del entorno, con amplia disponibilidad de grandes fracciones y campos, las nuevas urbanizaciones cerradas que conforman el corredor Canning - San Vicente corresponden principalmente a las modalidades club de campo y, en menor medida, gran emprendimiento, además de barrios cerrados. Algunos de estos nuevos emprendimientos son de un alto nivel de suntuosidad (ver Imagen 5.3). No obstante el claro predominio de las urbanizaciones cerradas, como muestra el Mapa 5.3, también pueden considerarse parte del desarrollo del corredor, o en estrecha vinculación con él, los nuevos loteos y zonas residenciales extraurbanas abiertas para sectores medios que se observan, por ejemplo, en los bordes norte de la localidad de San Vicente, en el extremo sudoeste de Presidente Perón (donde algunos nuevos loteos no llegaron a ser relevados) o en la zona de El Porvenir. Según las entrevistas realizadas a

---

<sup>89</sup> Según se supo a partir de conversaciones con funcionarios de la Dirección Provincial de Transporte, la Línea 435 tenía asignado formalmente el recorrido Lanús - Alejandro Korn y habría decidido por su propia cuenta unir Monte Grande y San Vicente por la RP 58 para atender la creciente demanda de la zona.

empresas inmobiliarias, la pandemia de Covid-19 y las medidas de aislamiento asociadas significaron un fuerte impulso a la demanda por lotes en barrios cerrados y en grandes loteos abiertos periféricos en la zona.

### **Imagen 5.3 Urbanizaciones cerradas en el Corredor Verde Canning - San Vicente**



Arriba, izquierda: Club de Campo San Eliseo Country Golf, sobre RP 58, Municipio de Presidente Perón. Arriba, derecha: Club de Campo Santo Domingo, sobre RP 58 Municipio de Presidente Perón. Abajo, izquierda: Construcción del Barrio Cerrado Pride Canning, sobre RP 58, Municipio de San Vicente. Abajo, derecha: Construcción del Barrio Privado Forest, sobre la RP 16, Municipio de Presidente Perón.

Fuente: relevamiento de campo (16/11/2023)

El corredor no solo está conformado por usos residenciales sino que se observa un incipiente desarrollo comercial y de servicios. En la actualidad, en el cruce entre la RP 58 y la Au. Pte. Perón hay una estación de servicio de combustible y locales gastronómicos; hacia el sur por la RP 58 hay un edificio de oficinas y se encuentra en construcción una nueva estación de servicio de combustible (Imagen 5.1, abajo, a la derecha) y un centro de compras y entretenimiento (Imagen 5.4, arriba); se observan en la zona varias fracciones en venta para usos comerciales. Sin embargo, también se observa un edificio abandonado en construcción de lo que iba a ser un centro comercial (Imagen 5.4, abajo, e Imagen 5.1, abajo, a la izquierda), lo que indicaría que en algún

momento las condiciones urbanas del corredor parecían estar maduras para el desarrollo de usos comerciales pero aún no lo estaban.<sup>90</sup>

#### **Imagen 5.4. Desarrollo de usos comerciales y de servicios en el Corredor Canning - San Vicente**



Arriba: Construcción del proyecto Triángulo Urbano - Santa Rita Center, entre los clubes de campo Santa Rita y San Lucas, comercializado por la inmobiliaria Toribio Achával. Abajo: Proyecto de centro comercial abandonado, junto al club de campo Tiempos de Canning.

Fuente: relevamiento de campo (16/11/2023)

Queda entonces planteado si el Corredor Verde Canning - San Vicente está evolucionando o no, y con qué ritmo, hacia un verdadero corredor de desarrollo urbano, con usos residenciales y comerciales variados, servicios, oficinas, buena accesibilidad y transporte público. Como se viene mencionando en este capítulo, ese proceso está respondiendo, al menos hasta el momento, a las pautas de conformación de periferias metropolitanas dispersas, fragmentadas y segregadas, con los rasgos del modelo norteamericano de suburbanización. En ese sentido, lo que está ocurriendo en esta zona podría ser asimilable a lo ocurrido a partir de los años noventa en el eje norte

---

90 Se trata de un emprendimiento de 100 locales que comenzó a comercializarse y desarrollarse mediante un fideicomiso en octubre de 2012 (“Más servicios para el sur”, 12 de diciembre de 2016).

metropolitano en torno al Ramal Pilar de la Autopista Panamericana (RN 8), típico ejemplo de la implantación de ese modelo urbano en la RMBA.<sup>91</sup> Sin embargo, a partir de lo desarrollado hasta aquí, también queda claro que la zona presenta condiciones territoriales de partida que marcan profundas diferencias con cualquier otra parte de la RMBA: se trata de una zona intersticial (situada entre dos ejes de desarrollo de la aglomeración), de características predominantemente rurales, a lo que se suma el perfil socioeconómico tradicional de la zona sur, muy diferente al de la zona norte. En estas condiciones para el desarrollo del Corredor Canning - San Vicente, también cabe preguntarse si en la intersección de la RP 58 y la Au. Pte. Perón se está conformando un incipiente *nodo* de desarrollo urbano que puede dar lugar a nueva centralidad, como se ha planteado en el caso del eje norte. Los estudios que analizaron los posibles impactos territoriales de la nueva Au. Pte. Perón (DPCT, 2019; DPOUyT, 2007; ver Capítulo 4, punto 4.3.2), por un lado, identificaban una serie de nodos en sus cruces con los principales ejes transversales y, por otro, preveían que la autopista iba a fomentar la expansión de urbanizaciones cerradas y remarcaban la necesidad de regular ese efecto. Sin embargo, esos estudios no contemplaron la posibilidad de un *nodo Canning - San Vicente*, que parece estar creciendo a partir de la localización de UC y servicios asociados.

El desarrollo del Corredor Canning - San Vicente se viene dando fundamentalmente bajo el impulso del mercado inmobiliario y de la acción de desarrolladores inmobiliarios privados, en una muestra de un aspecto de lo que Pérez (2006) llama privatización de la expansión metropolitana y proceso privado de planificación<sup>92</sup>, donde empresas privadas definen en función de su rentabilidad lo fundamental de la producción de suelo, vivienda y equipamientos, cómo y quién consume el nuevo entorno urbano producido, y las directrices de la expansión y gestión de las redes de infraestructuras y servicios urbanos. Las UC son la principal expresión de este proceso. En palabras del autor:

“Esas urbanizaciones son el resultado de una planificación privada que sustituye a la inexistente o muy débil planificación estatal. La ciudad se produce en una ‘racionalización’ mercantil de operaciones individuales. Ello implica una fuerte planificación ‘interna’ de los componentes de cada operación y un sistema de control

---

91 Sobre el desarrollo urbano en Pilar ver Barsky y Vio (2007), Carballo y Batalla (2015), González Maraschio (2018), Pizarro (2010), Pintos y Narodowski (2015), Szajnberg (2005), entre otros.

92 Según el autor, la producción de suelo por parte de los sectores populares

de su cumplimiento, con la finalidad de aumentar la calidad del producto inmobiliario y su rentabilidad.” (Pírez, 2006: 41)

La fuerte racionalidad y planificación al interior de cada unidad o *fragmento* se contraponen con una competencia general desordenada por el suelo y por los compradores en el mercado inmobiliario. En el Capítulo 6 (punto 6.8.2), dedicado a las rentas del suelo periurbanas, se ahondará en los factores que contribuyen a la alta rentabilidad del desarrollo de UC y equipamientos asociados en el Corredor Canning - San Vicente, desde la oferta (costos de la producción inmobiliaria) y desde la demanda (consumo). Esa alta rentabilidad se debe básicamente a la combinación entre, por un lado, bajas rentas rurales y bajas o nulas rentas potenciales urbanas (por lejanía de la aglomeración), como punto de partida que permite a los desarrolladores conseguir suelo barato, sumado al desarrollo de proyectos de gran escala que hacen bajar la incidencia del suelo en los costos, y, por otro lado, la generación y captación de altas rentas de monopolio de segregación y de amenidades ambientales.

En este contexto de predominio de la lógica de los actores privados, si bien el Estado no cumple un rol planificador, no está ausente sino que viene cumpliendo un papel subsidiario, como facilitador del desarrollo del corredor. Esto se da fundamentalmente a través de la realización de las obras viales (Autovía de la Rp 58 y nueva Au. Pte. Perón) y de la normativa de zonificación de usos del suelo. Mientras que las primeras ya fueron mencionadas, pueden hacerse aquí algunos comentarios sobre la zonificación. El artículo 69 del Decreto-Ley 8.912 establece una distancia mínima de 7 km entre los nuevos clubes de campo y los preexistentes, pero el Decreto 9.404/1986, que reglamentó el capítulo del Decreto-Ley 8.912 dedicado a los clubes de campo, estableció que eso no sería exigible cuando los municipios delimitasen zonas del área rural específicamente para la localización de clubes de campo. Estas zonas suelen adquirir la figura de “Zona Residencial Extraurbana”, contemplada en el artículo 7 del Decreto-Ley 8.912, que puede emplazarse en área complementaria o rural.

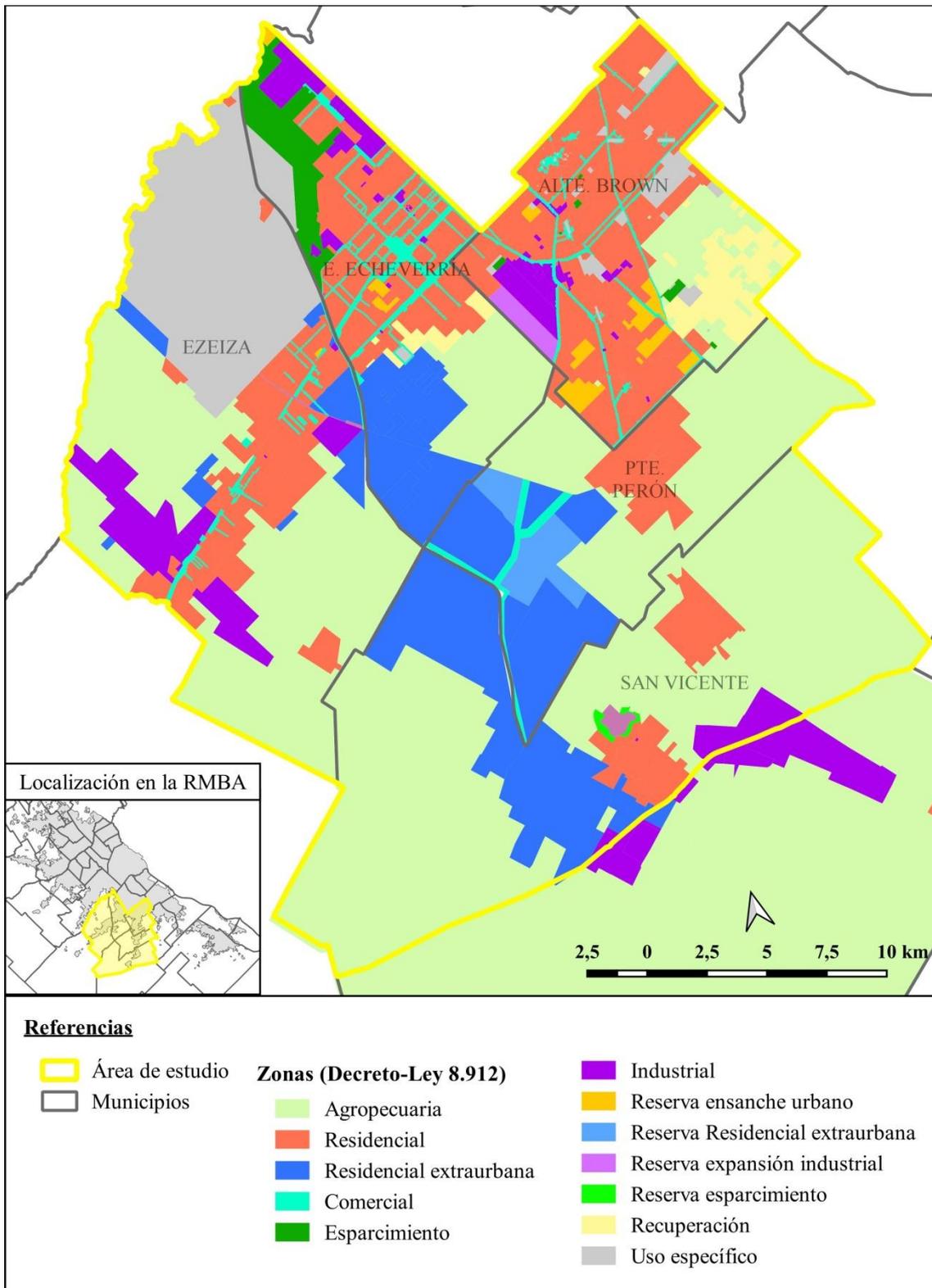
Como se observa en el Mapa 5.4, el desarrollo del Corredor Canning - San Vicente (Mapa 5.3) tiene su claro correlato en una amplia franja de zonas residenciales extraurbanas, que llama la atención por su disrupción en el mapa general de zonificación de usos del suelo y por su continuidad entre los distintos municipios involucrados. Estos han ido realizando sucesivamente a lo largo de los últimos años las modificaciones normativas correspondientes, acompañando el desarrollo del corredor.

En San Vicente se creó en 2012 en el área rural del extremo noroeste del municipio la “Zona Residencial Extraurbana de Club de Campo” (ZREx-CC), mediante la ordenanza 4.497 (y subsiguientes modificatorias), que permite además usos complementarios en las parcelas frentistas a la RP 58, como hotelería, gastronomía, estaciones de servicio, centros comerciales y usos recreativos. Esta nueva zona se adicionó a la que había sido creada en 2007 (ordenanza 3851/2006 y modificatorias)<sup>93</sup> al oeste de la localidad de San Vicente, completando de esta manera todo el sector del municipio destinado a promover la localización de urbanizaciones cerradas y equipamientos asociados en torno a la RP 58. En 2013 el municipio de Esteban Echeverría creó a través de la ordenanza 8.199 la “Zona Residencial Extraurbana 1 y 2”, canalizando la consolidación de la zona de UC de Canning y su expansión hacia el extremo sur del municipio (ver Capítulo 7). Por último, el municipio de Presidente Perón estableció la zonificación de todo su territorio mediante la ordenanza 1.122 de 2016, lo que incluyó la delimitación de una zona residencial extraurbana en el extremo sudoeste del municipio, que fue ampliada en 2019 (ordenanza 1.359). Además, la ordenanza de 2016 contempló la zonificación comercial del frente de la RP 58 y de un tramo de la RP 16 y de la Avenida Néstor Kirchner, que discurre desde la localidad de Guernica (ver Mapa 5.4).

---

93 Estas ordenanzas municipales del 2006 buscaban crear una zona residencial extraurbana hasta el límite con Ezeiza, tal como se observa en la actualidad, pero la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia la limitó en ese momento entre la Rp 16 y la Calle Capdevilla (límite con Presidente Perón).

**Mapa 5.4. Zonificación de usos del suelo en la zona sur de la RMBA. Año 2022**



Fuente: Elaboración propia a partir de urBASig.

### 5.3. La actividad industrial y logística

Como se observa al comparar los Mapas 5.1 y 5.2, las zonas industriales y logísticas de Almirante Brown y Esteban Echeverría ya existían en 2004, con una superficie

considerablemente menor que en la actualidad, mientras que la zona industrial y logística de Ezeiza es de desarrollo reciente. En ese proceso es clara la influencia de la nueva Au. Pte. Perón, en combinación con la Au. Ezeiza - Cañuelas. En el tramo de la nueva autopista que va desde la RN 3, en Virrey del Pino, La Matanza, hasta la RN 205, en Tristán Suárez, Ezeiza, es particularmente donde se observa la proliferación de actividades industriales y logísticas que preveían los estudios antecedentes sobre el proyecto de la autopista (ver Capítulo 4, punto 4.3.2). En el entorno de ese tramo, considerando las partes correspondientes tanto al municipio de Ezeiza como de La Matanza, se pasó de 157 ha destinadas a usos industriales y logísticos en 2004 a 985 ha en 2020 (Venturini y Espínola, 2022). En esta expansión se destacan tres parques industriales privados, uno en La Matanza y dos en Ezeiza: el Polo Industrial Ezeiza y el Polo Industrial Spegazzini, ambos desarrollados y gestionados por la misma empresa. La nueva Autopista Presidente Perón posiblemente haya habilitado en esta zona suelos más baratos para el uso industrial en comparación con otras zonas industriales más consolidadas como la de 9 de abril o la de El Jagüel, en Esteban Echeverría, o el parque industrial de Burzaco. En relación con esta expansión industrial y logística, según la entrevista realizada a un exfuncionario del Ministerio de Transporte de la Nación y los documentos consultados, se prevé que los efectos positivos de la nueva autopista en términos de circulación sean mayores sobre el transporte de cargas que sobre la movilidad de personas, al ayudar a descomprimir la circulación de camiones por otros ejes transversales como el Camino de Cintura (RP 4). En el nodo de Tristán Suárez se planteaba además la posibilidad de la conexión intermodal entre la autopista y el ferrocarril de cargas del ramal Roca (DPCT, 2019). Sin embargo, posiblemente esos efectos positivos sobre el transporte de cargas hayan mermado con la modificación del proyecto original de la autopista (ver Capítulo 4, punto 4.3.2), que terminaba en la en la AU. Buenos Aires - La Plata y permitía una conexión más directa con el puerto de La Plata.

En el Mapa 5.1 pueden destacarse dos puntos más de expansión industrial: uno en la localidad de Canning, detrás de la vieja estación, donde a dos grandes predios industriales se le ha sumado un parque industrial privado de 36 ha, que se encuentra en expansión sobre otras 22 ha, quedando entre medio un área de producción hortícola. El otro punto destacable es el Núcleo Productivo Sur - Parque Industrial, Logístico y Tecnológico de Presidente Perón, ubicado en el borde noroeste de la localidad de

Guernica, junto al límite con Almirante Brown. Se trata de un parque industrial de 40 ha de superficie y de tipo mixto público-privado, desarrollado en conjunto mediante un fideicomiso entre la Municipalidad de Presidente Perón y un desarrollador inmobiliario con sede en Canning, Ezeiza. Según el sitio *web* del desarrollador, se ofrece como “el primer parque netamente PyME” (para pequeñas y medianas empresas).

De acuerdo al trabajo de Garay (2012) y a una entrevista realizada a un funcionario del municipio de Esteban Echeverría, la RP 16, recientemente mejorada, constituye un posible eje de expansión de actividades industriales, logísticas y de servicios asociados al transporte, en gran medida producto de la influencia del parque industrial de Burzaco, hacia el norte, y de la nueva Au. Presidente Perón, hacia el sur. Como se mencionó más arriba, sobre esta ruta están avanzando los desarrollos inmobiliarios cerrados, desde la Au. Pte. Perón hacia el norte. Además, si se observan en detalle los Mapas 5.1 y 5.2, se verá que en torno a la RP 16, entre el brazo de la aglomeración y la zona de La Lata, han aparecido locales comerciales,<sup>94</sup> han crecido zonas mixtas productivas-residenciales y se multiplicaron equipamientos deportivos y recreativos (principalmente canchas de fútbol). En consecuencia, la RP 16 parece estar evolucionando hacia un corredor diverso y complejo donde puede darse competencia y conflictos por el uso del suelo entre distintas actividades.

#### **5.4. Las actividades primarias intensivas**

En el Capítulo 2 se describió al emplazamiento de actividades primarias intensivas como uno de los procesos que definen a los espacios periurbanos, que funcionan como territorios de cercanías que abastecen a la ciudad de alimentos frescos y de materias primas para la construcción. Como se observa en la Tabla 5.1 y en el Mapa 5.5, las actividades primarias intensivas, en conjunto, son la categoría que más superficie ha perdido en términos relativos entre 2004 y 2020, con un retroceso del 38%; en términos absolutos, con 1.755 ha menos, es la segunda con más pérdida luego del área rural extensiva. Esta disminución se explica por lo acontecido con la horticultura y la actividad extractiva, mientras que la categoría correspondiente a otras actividades primario intensivas se mantuvo más o menos estable a lo largo del período estudiado.

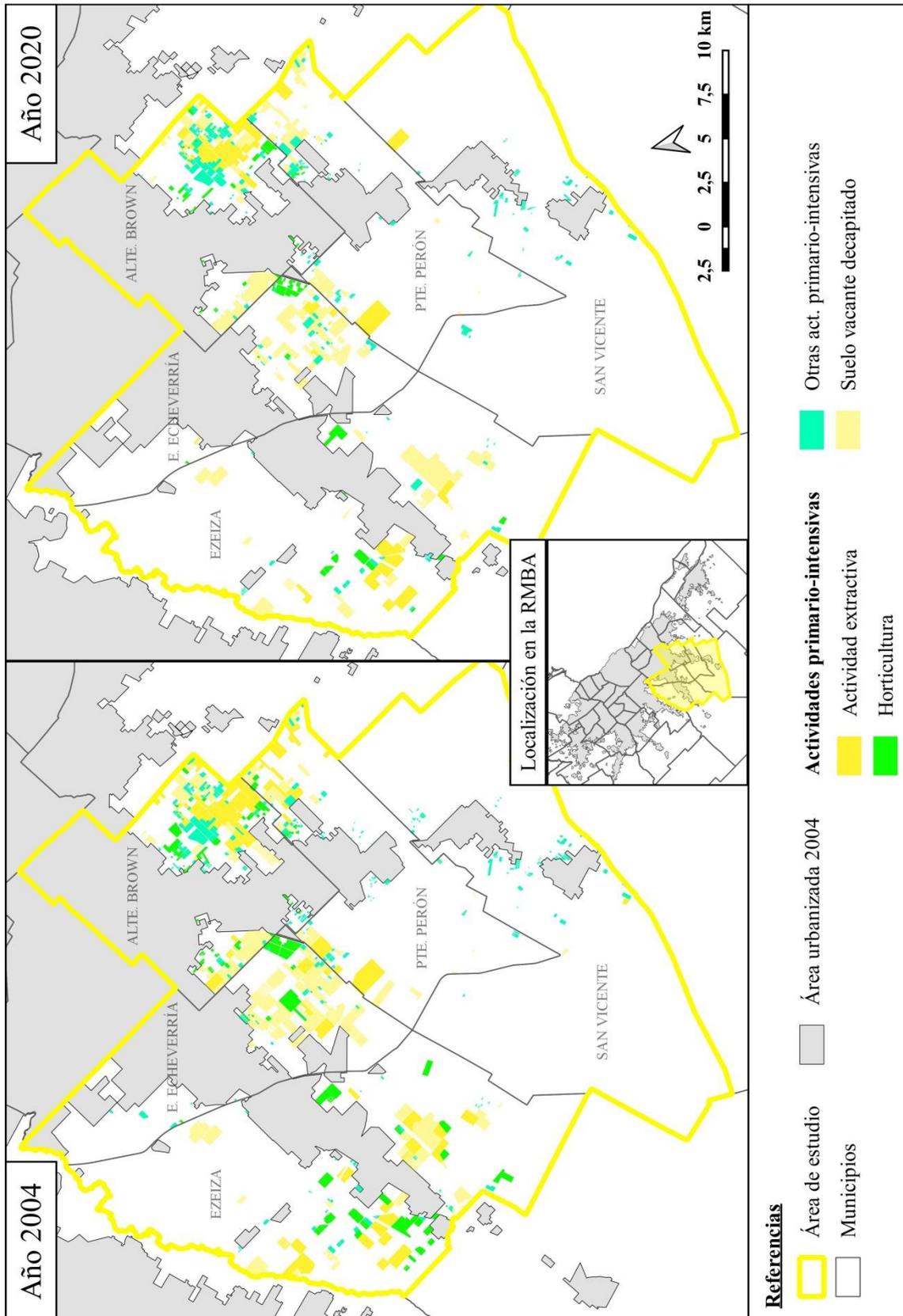
---

94 En los Mapas 5.1 y 5.2 los usos del suelo comerciales se incluyeron dentro de la categoría “otros usos”.

Esta categoría incluye granjas, complejos avícolas, cría de ganado menor (cabras, cerdos, chivos, ovejas), pequeños tambos, viveros, apicultura, entre otras actividades.

La evolución de las actividades primarias intensivas no ha sido pareja entre los distintos municipios. Al observar el Mapa 5.5, se destaca en el sector este de Almirante Brown el Parque Rural de Ministro Rivadavia, delimitado y designado como tal mediante la ordenanza municipal 10.257 del año 2014. Por los usos del suelo que alberga, es una típica área periurbana: hay una extensa superficie de actividades extractivas (hornos de ladrillo), rodeada de diversas actividades primarias intensivas como cría de ganado menor (principalmente producción porcina), huertas, viveros, tambos, algunas plantaciones de especies frutales, granjas educativas públicas y privadas, algunos invernáculos hortícolas y viviendas rurales dispersas, además de áreas rurales de ganadería extensiva. Al ser un ámbito periurbano, las explotaciones agropecuarias son en su mayoría pequeñas (de menos de 5 ha de superficie) (Municipalidad de Almirante Brown, 2019; Wolpowicz, 2024). La importancia que aún tienen todas esas actividades en Ministro Rivadavia explica que Almirante Brown sea el municipio con la menor pérdida relativa de superficie destinada a actividades primarias intensivas (28%). En el otro extremo se encuentra San Vicente, donde no hay hornos de ladrillo ni horticultura y donde sólo se observan pequeñas explotaciones dispersas dedicadas a otras actividades primarias intensivas: es, además, el municipio del área de estudio con la mayor superficie ocupada por actividades rurales extensivas (principalmente ganadería). Desde este punto de vista centrado en las actividades productivas primarias, San Vicente es un municipio de características más rururbanas que periurbanas.

**Mapa 5.5. Superficie ocupada por actividades primarias intensivas y suelo vacante decapitado en el espacio periurbano sur de la RMBA. Años 2004 y 2020**



Fuente: Elaboración propia

Según la Tabla 5.1, la actividad intensiva que más superficie perdió en términos relativos es la horticultura,<sup>95</sup> con un 60% menos de superficie en 2020 en comparación con 2004. Ezeiza es el municipio con la mayor superficie hortícola del área de estudio, tanto en 2004 (553 ha) como en 2020 (177 ha) y es, a la vez, el municipio donde la pérdida fue más significativa en términos absolutos (376 ha) y relativos (68%); lo sigue Esteban Echeverría, que perdió 153 ha hortícolas (59%), y Almirante Brown, que perdió 121 ha (47%). Puede decirse que la configuración territorial de la actividad hortícola en el espacio periurbano sur responde a la metáfora del “archipiélago verde” de Le Gall y García (2010) (contrapuesta a la imagen tradicional de un “cinturón”), pero con enclaves que tienden a ir disminuyendo en cantidad y superficie. Este marcado retroceso de la actividad en la zona tiene como correlato el fortalecimiento de otras a escala metropolitana, como La Plata y Florencio Varela, en la zona sur, y Pilar, en la zona norte (Barsky, 2010, 2015; García, 2014).

Como muestra la Tabla 5.2, sobre los tipos de reemplazos de usos del suelo a escala de todo el espacio periurbano sur entre 2004 y 2020, la mayor parte de la superficie hortícola que dejó de estar destinada a ese uso pasó a ser suelo vacante o a estar ocupada por actividades agropecuarias extensivas (“área rural”), principalmente ganadería. Esas dos situaciones explican más de la mitad de los cambios observados en las áreas hortícolas (365 ha de las 674 ha que perdió la actividad). Sin embargo, cada municipio presenta situaciones particulares. Por ejemplo, en Ezeiza, 65 ha hortícolas pasaron a estar ocupadas por actividades industriales y de logística (ver Mapas 5.1 y 5.2). Este dato, sumado a lo descrito en el apartado anterior, ilustra un cambio en el perfil productivo del municipio. Por su parte, en Esteban Echeverría, se destaca el reemplazo de 63 ha hortícolas por un campo de golf, que en la actualidad se encuentra en desuso, y de otras 19 ha por canchas de fútbol. Por último, en Almirante Brown, una buena parte de la expansión del parque industrial de Burzaco (unas 27 ha) se dio sobre viejas quintas hortícolas, y, en Ministro Rivadavia, unas 42 ha hortícolas fueron reemplazadas por equipamientos deportivos y recreativos (en su mayoría canchas de fútbol).

La superficie relevada bajo la categoría de actividad extractiva corresponde casi en su totalidad a hornos de producción de ladrillo artesanal, denominados *ladrilleras*, y a predios de los cuales estos establecimientos extraen suelo para producir, ya que en el

---

95 Esta categoría puede incluir también a la floricultura.

área de estudio prácticamente no se encontraron canteras. Almirante Brown es el municipio con la mayor cantidad de superficie dedicada a la actividad extractiva en 2020 (534 ha, que representan el 12% de su espacio periurbano), lugar que en 2004 estaba ocupado por Ezeiza, que pasó de 856 ha en ese año a 462 ha en 2020. Los sigue Presidente Perón, en tercer lugar en ambos momentos y, en cuarto lugar, Esteban Echeverría. Como muestra el Mapa 5.5, los núcleos de actividad ladrillera más importantes en la actualidad en el espacio periurbano sur, se encuentran en Ministro Rivadavia (Almirante Brown) y al oeste de la localidad de Carlos Spegazzini (Ezeiza), en torno a la Autopista Ezeiza-Cañuelas.

Como muestra la Tabla 5.1, en comparación con la horticultura, la actividad extractiva tuvo un retroceso mayor en términos absolutos (1100 ha) pero menor en términos relativos (43,5 %). Esta disminución debe a que varias de las ladrilleras fueron cesando su actividad con los años al agotar las capas superficiales del suelo que sirven para producir ladrillo. Además, la producción artesanal de ladrillo *macizo* o *común* viene perdiendo lugar en el mercado de la construcción frente a la producción industrial de ladrillo *cerámico* o *hueco*.<sup>96</sup> Cuando la actividad extractiva termina deja como resultado lo que se conoce como *suelos decapitados*, es decir, suelos que han perdido sus horizontes superficiales (Morello y Rodríguez, 2001; Morello *et. al.*, 2005; Morello, 2001, citado en Barsky, 2005) (ver Capítulo 2, punto 2.4). Este tipo de suelos, como muestra la Tabla 5.1, ocupan una parte para nada despreciable de las áreas periurbanas relevadas: 3.326 ha en 2004 y 2.955 ha en 2020, lo que representa aproximadamente el 5% del total en ambos momentos. Los suelos vacantes decapitados se distribuyen de la siguiente manera entre los municipios (ver Mapa 5.5): Ezeiza presenta 879 ha en 2004 y 992 ha en 2020, Esteban Echeverría 1.236 ha en 2004 y 753 ha en 2020, Almirante Brown 722 ha en 2004 y 679 ha en 2020, Presidente Perón 478 ha en 2004 y 528 ha en 2020, mientras que San Vicente prácticamente no tiene suelos decapitados. El peso relativo de estos suelos en el área periurbana de cada municipio se destaca en los casos de Esteban Echeverría (casi 20% en 2004 y 12% en 2020) y Almirante Brown (16% y 15%, respectivamente). Nótese que Esteban Echeverría es el municipio con la mayor cantidad de suelos decapitados en 2004 y el segundo en ese aspecto en 2020, pero presenta la menor superficie de actividad extractiva en la actualidad (solo 74 ha). Esto muestra, por un lado, la importante tradición ladrillera del municipio y sus impactos en

---

<sup>96</sup> Se ahonda en las características y en la situación de la producción artesanal de ladrillo en el Capítulo 7, punto 7.4.2, particularmente a través del caso de los productores de Esteban Echeverría.

su espacio periurbano<sup>97</sup> y, por otro, la tendencia de la actividad ladrillera a desplazarse hacia zonas más periféricas, a medida que se agotan los suelos aptos para producir ladrillos y avanzan los frentes de expansión urbana (Apaolaza y Venturini, 2021). La disminución de la superficie de suelo vacante decapitado a lo largo del período estudiado que muestra la Tabla 5.1, se debe, justamente y en gran medida, a su urbanización, como se verá a continuación.

### **5.5. Principales reemplazos de usos ¿Sobre qué suelos se expande la ciudad?**

La Tabla 5.2 muestra que una buena parte del recambio de usos del suelo en el espacio periurbano sur durante el período 2004-2020<sup>98</sup> tiene que ver con el avance de usos urbanos sobre áreas rurales, de actividad agropecuaria extensiva (principalmente ganadería) o de grandes propiedades rurales en desuso. La expansión de urbanizaciones cerradas (UC) sobre áreas rurales se destaca claramente sobre el resto de los tipos de reemplazo, ya que representa casi el 30% de la superficie donde hubo cambio de uso del suelo. Como muestra el Mapa 5.6, esto se explica claramente por el desarrollo del Corredor Verde Canning – San Vicente, descrito anteriormente. La sigue muy por debajo la expansión de loteos sobre áreas rurales, que se observa en todos los municipios pero se destaca en el caso de San Vicente (362 ha), tanto en los bordes de las localidades de San Vicente y Alejandro Korn, como en forma dispersa en áreas periféricas del municipio. Que la expansión de actividades industriales y logísticas sobre áreas rurales ocupe el tercer lugar se explica por los nuevos parques y predios industriales del sudoeste del municipio de Ezeiza (ver Mapas 5.1 y 5.2). En cuarto lugar en la tabla, aparece la conversión de áreas rurales extensivas en suelos vacantes,<sup>99</sup> que corresponde fundamentalmente a parcelas o fracciones rurales, o a partes de ellas, que van quedando rodeadas de fragmentos urbanizados y que, bajo la influencia de las nuevas rentas urbanas circundantes, pasan a estar sujetas a especulación inmobiliaria.

---

97 En relevamientos de principios de los años 1990 se marcaba que Esteban Echeverría era el municipio de la RMBA con mayor superficie de suelos afectados por actividades extractivas, con 4.447 ha (Bozzano y Pintos, 1995, citado en Morello y Rodríguez, 2001). Hay que tener en cuenta que hasta 1994, el municipio de Esteban Echeverría comprendía también al actual municipio de Ezeiza y parte de Presidente Perón y de Cañuelas.

98 En el Anexo 4 se presentan estos datos desagregados por municipio.

99 La cifra correspondiente a este tipo de recambio de uso del suelo debe tomarse con recaudo, ya que a través de la observación de imágenes satelitales, que fue la principal técnica empleada para la construcción de estos datos, en varias ocasiones puede ser muy difícil diferenciar el suelo que efectivamente no tiene ningún uso, de aquel que está destinado a agricultura o ganadería extensivas. Puede ahondarse en los criterios de categorización de los usos del suelo en el Capítulo 3, punto 3.3.2.

Por eso es que este tipo de cambio en el uso del suelo se observa principalmente en los bordes de expansión del aglomerado (ver Mapas 5.1 y 5.2).

Si se continúa observando la Tabla 5.2, aparecen en quinto lugar los suelos decapitados que quedan como resultado de la actividad ladrillera y que aún permanecen vacantes, que ocupan unas 690 ha y representan el 5% de la superficie con cambio de uso. Luego, aparece la expansión de urbanizaciones cerradas sobre humedales y sobre suelos decapitados. Vale la pena detenerse aquí un momento sobre las particularidades de la reutilización de los suelos decapitados. Como se explicó en el Capítulo 2 (punto 2.4), estos suelos constituyen pasivos ambientales, es decir, son un efecto negativo sobre el ambiente generado por agentes privados individuales (en este caso, hornos de ladrillo), que representa un perjuicio para el resto de la sociedad y que no es compensado por ese agente generador (Russi y Martínez Alier, 2002). La rehabilitación de los suelos decapitados para nuevos usos resulta muy dificultosa, lo que puede manifestarse como costos extra que deben afrontar los agentes que quieran emprender esa reconversión (DPOUyT, 2007; Larreche, 2024;).<sup>100</sup>

---

100 La pérdida del horizonte fértil debido a su extracción para producir los ladrillos, hace que estos suelos muy difícilmente puedan reutilizarse para actividad agropecuaria. Sin embargo, en el trabajo de campo realizado se constató que, tras varios años de arduos trabajos de agregado de tierra y materia orgánica y uso de agroquímicos, puede llegar a recuperarse la fertilidad de estos suelos para dedicarlos a la horticultura. En cuanto al uso ganadero, las malezas que crecen sobre los mismos no son aptas como forraje natural. Según un informe de la municipalidad de Almirante Brown (2019), en Ministro Rivadavia se logró la recolonización de suelos decapitados con especies aptas para pastoreo. Según los datos relevados, en todo el espacio periurbano sur, de las 4.691 ha que en 2004 estaban ocupadas por suelos decapitados o por actividad extractiva que ya no continúa en la actualidad, solo 12,5 ha fueron reutilizadas para horticultura, 174 ha para otras actividades primarias intensivas (principalmente pequeñas granjas y criaderos) y 15,5 para agricultura extensiva.

**Tabla 5.2. Superficie correspondiente a cada tipo de reemplazo en el uso del suelo real en el espacio periurbano sur de la RMBA en el período 2004-2020**

Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020	Superficie	
	Ha	%
Área rural - Urbanización cerrada	3906,2	28,2
Área rural - Loteo	891,0	6,4
Área rural - Industria y logística	754,7	5,4
Área rural - Suelo vacante	748,9	5,4
Actividad extractiva - Suelo vacante decapitado	690,5	5,0
Humedal - Urbanización cerrada	406,2	2,9
Suelo vacante decapitado - Urbanización cerrada	382,3	2,8
Área rural - Área mixta productiva-residencial	288,7	2,1
Suelo vacante - Industria y logística	264,6	1,9
Actividad extractiva - Equipamiento	256,8	1,9
Suelo vacante decapitado - Loteo	244,6	1,8
Humedal - Equipamiento	217,5	1,6
Suelo vacante - Loteo	215,3	1,6
Horticultura - Suelo vacante	198,3	1,4
Área rural - Equipamiento	192,4	1,4
Suelo vacante - Asentamiento informal	182,1	1,3
Área mixta productiva-residencial - Loteo	172,9	1,2
Humedal - Loteo	169,6	1,2
Área rural - Actividad extractiva	169,2	1,2
Horticultura - Área rural	166,9	1,2
Área rural - Asentamiento informal	163,4	1,2
Área rural - Suelo vacante decapitado	140,8	1,0
Resto	3047	22,0
<b>TOTAL</b>	<b>13870</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia

Ante esta imposibilidad de reutilización productiva, los suelos decapitados son potenciales receptores de residuos de la actividad urbana, transformándose en basurales, depósitos de escombros, de chatarra o de estiércol, y al ser suelos inundables por su topografía irregular, cuando se destinan a basurales se convierten en graves focos de contaminación de acuíferos (DPOUyT, 2007; Larreche, 2024). En el espacio periurbano sur, durante el período estudiado, el 63% (170 ha) de la nueva superficie destinada a depósito de residuos correspondió a suelos decapitados por la actividad ladrillera. De esas 170 ha, 59 ha se encuentran en Esteban Echeverría y 51 ha en Almirante Brown. En la Tabla 5.2, en décimo lugar, llama la atención la conversión de 257 ha de actividad extractiva en equipamiento. Esto se explica fundamentalmente, por un lado, por 150 ha de viejas canteras localizadas al oeste de Ezeiza, en el límite con La Matanza, que dejaron cavas que con el tiempo se inundaron y hoy contienen grandes lagos artificiales, y que se han transformado en espacios turísticos, deportivos y recreativos; por otro lado,

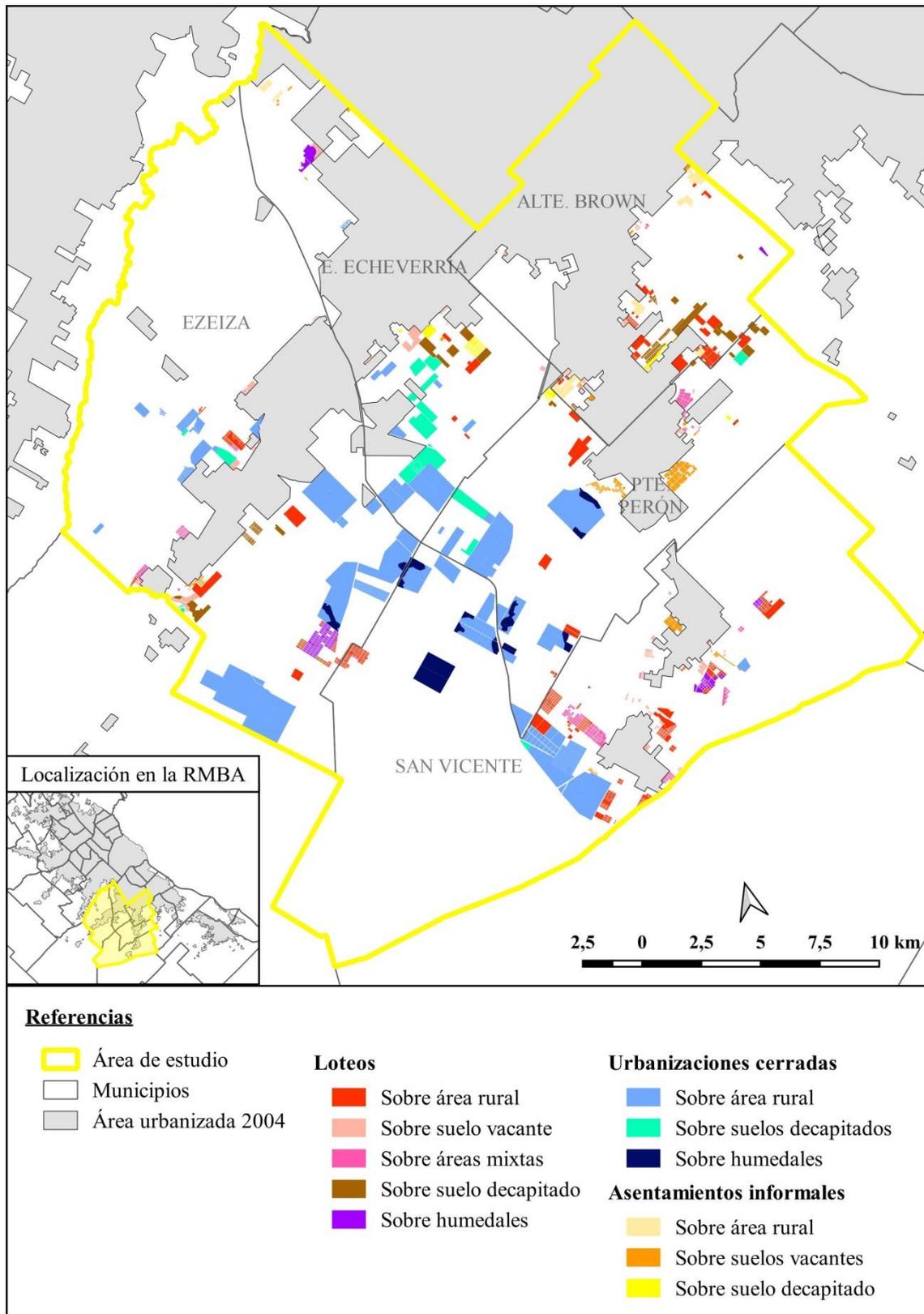
hay unas 100 ha al sur de San Vicente de las cuales se extrajo suelo para las obras de la autovía de la RP 6, que también se convirtieron en un equipamiento recreativo con un lago artificial. Este tipo de reconversión de viejas canteras es muy común en otras zonas de la RMBA, como La Plata, La Matanza o Pilar.

Los suelos decapitados presentan altas dificultades para ser urbanizados, debido a su topografía irregular. Quien desee urbanizarlos (o venderlos para urbanización) debe incurrir en costos de relleno y nivelación, lo que en el Capítulo 6 se analiza en términos de una baja renta diferencial —y, por lo tanto, menor precio que otros suelos— por alto costo de constructibilidad del terreno. Por todos estos problemas y condicionantes vinculados al recambio de usos en los suelos decapitados, desde la planificación territorial vienen siendo considerados pasivos ambientales que deben remediarse, con el énfasis puesto en su rehabilitación para uso urbano (DPOUyT, 2007). En la zonificación de usos del suelo suelen estar bajo la categoría de zona de recuperación (ver Mapa 5.4). Según el Decreto-Ley 8.912 de la provincia de Buenos Aires, esta es aquella que “en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas”. En la Ley 14.449, en su artículo 30, estos suelos aparecen como “suelos degradados”, que pueden urbanizarse si se realizan esas obras o acciones y se habilita al menos una parte de la infraestructura de servicios urbanos.

En los hechos, como muestran las Tablas 5.2 y 5.3 y el Mapa 5.6, los usos residenciales han avanzado sobre suelos decapitados en forma muy marcada. Tanto el frente sudeste de expansión urbana de Esteban Echeverría, conformado por UC, loteos y asentamientos informales, como el frente de expansión popular de Almirante Brown hacia el este, que se da en gran parte sobre el Parque Rural de Ministro Rivadavia, se despliegan sobre una matriz conformada predominantemente por suelos decapitados por ladrilleras. Como se ve en la Tabla 5.3, el 12,5% de la expansión de usos residenciales en el espacio periurbano sur entre 2004 y 2020 (unas 1049 ha), se dio sobre suelos decapitados. Dentro de ese conjunto se destaca la expansión de UC, con 483 ha sobre este tipo de suelos, de las cuales 316 ha (el 65%) se encuentran en Esteban Echeverría. La transformación de suelos decapitados en loteos también ha sido muy significativa: se dio sobre 360 ha —casi el 20% de los nuevos loteos—, de las cuales 133 ha están en Almirante Brown, 95 ha en Esteban Echeverría y 81 ha en Ezeiza. Se destaca la proliferación de loteos hacia el este de la localidad de Glew, sobre la parte sur de Ministro Rivadavia, en el límite entre los municipios de Almirante Brown y Presidente

Perón. Se trata de loteos con diferentes grados de informalidad según el caso —muchos directamente clandestinos—, que no cumplen con la zonificación de usos del suelo, con las habilitaciones correspondientes o con la dotación de servicios urbanos básicos (Apaolaza y Venturini, 26 de octubre de 2022; Organización Ambiental Pilmayqueñ, 2020).

**Mapa 5.6. Expansión de usos residenciales en el período 2004-2020 según tipo de tejido y uso del suelo previo en el espacio periurbano sur de la RMBA**



Fuente: Elaboración propia

**Tabla 5.3. Expansión de usos residenciales en el período 2004-2020 según tipo de tejido y uso del suelo previo en el espacio periurbano sur de la RMBA**

Uso del suelo previo	Expansión residencial													
	Urbanización cerrada		Loteo		Vivienda social		Urbanización informal		Residencia extraurbana abierta		Área mixta productivo-residencial		TOTAL	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	Ha	%	Ha	%	ha	%
Área rural	3906,2	79,2	891,0	45,4	41,2	18,1	163,4	28,3	93,9	39,2	288,7	69,3	5384,4	64,4
Suelo vacante	88,1	1,8	215,3	11,0	48,9	21,5	182,1	31,6	51,0	21,3	33,2	8,0	618,6	7,4
Actividad extractiva y suelo decapitado	482,9	9,8	360,3	18,3	83,1	36,5	90,2	15,6	0,0	0,0	32,4	7,8	1048,9	12,5
Humedal	406,2	8,2	169,6	8,6	46,9	20,6	19,3	3,4	7,7	3,2	15,0	3,6	664,8	8,0
Área mixta productivo-residencial	0,0	0,0	172,9	8,8	0,0	0,0	31,8	5,5	81,2	33,9	-	-	286,0	3,4
Horticultura	29,7	0,6	37,7	1,9	0,0	0,0	3,1	0,5	0,6	0,3	5,2	1,2	76,3	0,9
Otras prod. Intensivas	11,3	0,2	50,9	2,6	2,3	1,0	39,5	6,8	4,8	2,0	32,1	7,7	140,8	1,7
Otros	9,6	0,2	66,7	3,4	5,0	2,2	47,0	8,1	0,2	0,1	9,9	2,4	138,4	1,7
<b>TOTAL</b>	<b>4934</b>	<b>100</b>	<b>1964</b>	<b>100</b>	<b>228</b>	<b>100</b>	<b>576</b>	<b>100</b>	<b>239</b>	<b>100</b>	<b>417</b>	<b>100</b>	<b>8358</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia

Las cavas y suelos decapitados han sido tradicionalmente ocupados por asentamientos informales. Al tener muy escasas posibilidades de reutilización productiva y presentar dificultades para ser urbanizados, siendo por lo general zonas inundables, son suelos desvalorizados que, comúnmente, revestían poco o nulo interés para los dueños o para el Estado. Entonces, la ocupación de este tipo de suelos —así como de zonas de humedales, terrenos fiscales o tierras rurales en desuso alejadas de la mancha urbana—, ha constituido una estrategia de invisibilización por parte de la urbanización popular informal, que apunta a disminuir el riesgo de desalojo. Sin embargo, esa práctica ha dado lugar a situaciones de marcada precariedad urbana-ambiental. Según Apaolaza (2018), el 5% de los nuevos asentamientos informales en la RMBA en el período 2001-2015, se localizó sobre viejos predios ladrilleros, cavas o tosqueras. La Tabla 5.3 muestra que el 15,6% de la nueva superficie de urbanización informal en el espacio periurbano sur entre 2004 y 2020, se dio sobre suelos de este tipo. Como también observa Apaolaza (2018), los asentamientos informales se localizaron principalmente sobre baldíos urbanos y sobre áreas rurales.

Ahora bien, como muestran los datos de las Tablas 5.2 y 5.3 y el Mapa 5.6, en las últimas décadas, claramente, los suelos decapitados vienen siendo ocupados también por UC. Esto se da en el escenario de disputa por el suelo periférico de la RMBA entre

los sectores populares y el capital inmobiliario, que se viene intensificando desde los años noventa. En este punto cabe llamar la atención sobre el caso de Almirante Brown.<sup>101</sup> Como se vio hasta aquí, es un municipio que —hasta el momento— no tiene UC en su espacio periurbano y que presenta una amplia superficie de suelos decapitados por ladrilleras, concentrada principalmente en el Parque Rural de Ministro Rivadavia. La ordenanza 10.257, que creó y comenzó a regular la figura del parque en 2014, ya permitía la localización de clubes de campo en zonas de recuperación (aquellas degradadas por actividades extractivas), aunque lo hacía en forma limitada y más bien para reconocer situaciones preexistentes asimilables a esa categoría. Las ordenanzas 11.366 de 2018 y 11.819 de 2020 profundizaron dicha orientación al establecer las condiciones e indicadores urbanísticos específicos para la localización de UC bajo la modalidad club de campo del Decreto-Ley 8.912. En ellas se establece que los clubes de campo pueden ocupar hasta un 10% de la superficie total del parque rural (con posibilidad de adicionar un 5%) pero las superficies decapitadas, degradadas y canteras quedan fuera del cómputo y pueden ocuparse sin limitación por fuera del porcentaje establecido, con la sola condición de la realización de un estudio de impacto urbanístico y ambiental. La ordenanza 11.819, que no habría pasado por las instancias necesarias de participación ciudadana previo a su promulgación, cambió la denominación del parque rural por “Zona de Producción, Preservación, Recuperación y Clubes de Campo”, una categoría no contemplada en el Decreto-Ley 8.912. Según la organización ambientalista Pilmayqueñ (2020), al comparar sucesivos estudios realizados por la propia municipalidad y el plano anexo a dicha ordenanza, surge que fue aumentando la superficie categorizada como zona de recuperación en Ministro Rivadavia, hasta alcanzar en la actualidad, unas 1.270 ha, según el mapa de zonificación de usos del suelo del municipio (ver Mapa 5.4). Las ordenanzas 11.366 y 11.819, mientras promueven claramente la localización de UC sobre suelos decapitados, si bien facultan al poder ejecutivo municipal a desarrollar acciones de remediación de estos pasivos ambientales, no lo obligan a hacerlo, y tampoco contemplan la posibilidad de urbanizar esos suelos bajo otra modalidad sociohabitacional, en franca contradicción con el carácter netamente popular de la expansión residencial que se da en la zona y en su entorno.

---

101 Lo que sigue a continuación está basado en la lectura de las ordenanzas que se mencionan, en un informe de la organización ambientalista Pilmayqueñ (2020) y en una nota periodística elaborada por Apaolaza y Venturini (26 de octubre de 2022).

La Tabla 5.2 muestra que también ha sido considerable la expansión de usos urbanos sobre humedales. En una magnitud similar al avance sobre suelos decapitados, un 8% (406 ha) de la expansión de UC se dio sobre el rosario de humedales del sur del área de estudio, principalmente sobre bañados. Por su parte, 170 ha de nuevos loteos (también un 8%) se dieron sobre humedales, específicamente sobre lagunas no permanentes y bañados en la zona de El Porvenir, y sobre una zona baja inundable al sur de Alejandro Korn. En el área estudiada no ha sido significativo el emplazamiento de asentamientos informales sobre humedales. Finalmente, las 217 ha que figuran en la Tabla 5.2 como de expansión de equipamientos sobre humedales, corresponden a la localización de equipamientos deportivos sobre el área de los bañados del Río Matanza-Riachuelo, entre ellos el nuevo predio del club Boca Juniors.

Como analizan Apaolaza y Venturini (2021), la urbanización de humedales y de suelos decapitados suele implicar la obtención de ganancias extraordinarias por parte de los agentes urbanizadores, ya sean grandes desarrolladores inmobiliarios de UC o loteadores clandestinos. Como sus condiciones físicas impiden o dificultan su utilización productiva o su urbanización, la renta real o capitalizable de estos suelos está deprimida, lo que genera un *valle* en el gradiente de rentas del suelo rurales, donde se da una brecha entre la renta real y la renta potencial del suelo. En otras palabras, estos suelos pueden adquirirse a un precio extraordinariamente bajo. Cuando su urbanización se torna posible y rentable, por la concurrencia de factores como la evaluación de costos y beneficios, la dinámica de la estructura urbana y los cambios en la normativa de usos del suelo, los agentes urbanizadores pueden capturar esa brecha de renta bajo la forma de una ganancia extraordinaria. Esta posibilidad actúa justamente como aliciente a la inversión en este tipo de suelos. Se ahondará en estas cuestiones en los Capítulos 6 y 7.

Para finalizar la descripción de los datos presentados en este apartado (ver Tablas 5.2 y 5.3), cabe mencionar los procesos de densificación del uso residencial del suelo por los cuales áreas rurales se transformaron en áreas mixtas productivas-residenciales (289 ha), y áreas mixtas adquirieron la fisonomía de loteos (173 ha). Estos procesos de observaron principalmente en los municipios de Presidente Perón y San Vicente.

## Capítulo 6. Rentas y precios del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA

### 6.1. Algunos comentarios sobre la renta, el precio y el uso del suelo

En las sociedades capitalistas el suelo es una mercancía, ya que se compra y se vende en el mercado, donde adquiere un precio. Pero es una mercancía con características muy particulares que lo diferencian de las demás. Asimismo, los mercados de suelo tienen un comportamiento diferente al del resto de los mercados. Estas cuestiones aplican al suelo —o a la tierra— en general, pero se hacen más patentes en el caso del suelo urbano. Recuperando los planteos de diversos autores (Baer, 2013; Jaramillo, 2010; LILP, 2018; Smolka, 1981; Topalov, 1984, entre otros), las particularidades del suelo en tanto mercancía pueden resumirse de la siguiente manera:

- Siguiendo los postulados de la *teoría objetiva del valor*, o *teoría del valor-trabajo*, al no ser producto de un proceso de trabajo, el suelo no tiene valor, aunque tenga precio.
- Es inamovible, está fijo en el espacio.
- Al no ser producto de un proceso de trabajo que pueda ser replicable, cada unidad de suelo es única e irrepetible, es decir, el suelo es irreproducible como bien homogéneo.
- Derivado de lo anterior, el suelo confiere privilegios monopolistas a su poseedor; por eso los mercados de suelo son mercados de competencia monopólica, en los que la oferta tiene una mayor autonomía para asignar precios y cantidades de la mercancía que monopoliza, como si se tratara de un bien que es único.
- El suelo tiene una demanda inelástica porque es imprescindible para cualquier actividad humana.
- Es escaso estructuralmente, con una oferta también inelástica en el corto plazo.
- Derivado de las dos condiciones anteriores, el factor determinante del precio del suelo es esencialmente “el tirón que ejerce la competencia entre la demanda para acceder a diferentes tipos de localizaciones” (Morales, 2007, citado en Baer, 2013); las condiciones de la oferta (precios y cantidades) tienden a aprovechar al máximo la capacidad de pago de esa demanda.

- El suelo —y las edificaciones que se construyen sobre él— son bienes de consumo durable.<sup>102</sup>
- El suelo es un bien indestructible y su posesión permite acumular riqueza porque tiene siempre un valor de uso y de cambio, tanto actual como potencial o futuro, es decir, no se deprecia con el tiempo; además, la propiedad del suelo otorga estatus social.
- Producto de todas las características mencionadas, el suelo es una mercancía cara y, normalmente, su precio tiende a crecer.

Hecho este repaso por las características del suelo como mercancía, cabe ahora ahondar en la naturaleza de la renta. Para ello puede recurrirse a la *teoría general de la renta de la tierra* de la economía clásica. Según los planteos de Marx (1975) [1873], los medios de producción se componen de los objetos y los medios de trabajo, y, a partir de esta distinción, el rol de la tierra en el proceso de producción puede verse de distintas maneras. En un primer nivel de generalidad, la tierra en su estado originario — asimilable a la idea general de naturaleza— aparece como objeto general de trabajo humano y, además, brinda a la especie humana medios de trabajo. En un segundo nivel, en particular, la tierra en sí misma aparece como medio de trabajo de la agricultura. Por otro lado, entre los medios del proceso de trabajo están incluidas las condiciones objetivas generales de la producción, que incluyen a la tierra en sí misma, que brinda al trabajador “el lugar donde estar” y el “campo de acción” para el proceso productivo (Marx, 1975: 219). Se trata de aquellos medios de trabajo que no se incorporan a un proceso productivo de forma directa sino indirecta, brindando el marco necesario para que el mismo acontezca. La particularidad de la tierra en tanto medio o condición de la producción es que es preexistente a la actividad humana, es decir, no es producto de ningún proceso de producción, lo cual no quita que pueda sufrir transformaciones producto de la actividad humana. Entonces, se entiende a la tierra como medio de producción no producido o como condición de la producción no producida (Tsakoumagkos, 2003, 2006).

---

102 En relación con esto se haya el hecho de que los bienes inmuebles tienen un muy largo período de circulación, lo cual obstaculiza o demora la realización del valor en el mercado. Esto se refiere al largo tiempo que puede tardar el capital invertido en la compra del suelo y en la producción de las edificaciones (por ejemplo, por parte de un desarrollador o de un capital de préstamo), en volver a su forma dineraria, con la ganancia o el interés correspondiente. Esto se debe a que en muchos casos la demanda no puede comprar el inmueble de una vez, sino que realiza pagos segmentados durante un largo período de tiempo (por ejemplo, a través de un alquiler o de las cuotas de un préstamo) (Topalov, 1979).

Desde la perspectiva de la economía política clásica, el hecho de que la tierra sea un medio o condición de la producción no producible y apropiable está en la base de la existencia de la renta de la tierra. En primera instancia, como dejó establecido David Ricardo (2004) [1817], la renta se presenta como el precio a pagar por el uso de una tierra a su propietario, ya sea en forma de alquiler o arriendo, o como precio del suelo (Manrique Díaz, 2002). Yendo un poco más en profundidad, y siguiendo los planteos de Topalov (1984), se entiende a la renta de la tierra o del suelo como una fijación y transformación de la sobreganancia engendrada por la valorización de un capital en una actividad y en un punto del espacio determinados; fijación y transformación que se producen como consecuencia de que el suelo es una condición de la producción que no es reproducible a voluntad por el capital y que es monopolizable a través de la propiedad. Un primer elemento a remarcar de dicha definición —especificado por Marx (1959) [1894] a partir del trabajo de Ricardo— es que la renta del suelo deriva de una plusganancia o sobreganancia (ganancia extraordinaria), es decir, de un excedente por sobre el precio de producción de las mercancías, el cual se compone del precio de costo (capital constante más capital variable) y la tasa de ganancia media, que todo capital espera como retribución mínima para ser invertido. Un segundo elemento importante es la idea de fijación, que remite a la sustracción de esa sobreganancia del proceso general de nivelación de la tasa de ganancia, mientras que la idea de transformación refiere a las diversas formas que adquiere la renta del suelo, principalmente: alquiler o precio de venta de un terreno o de un inmueble, interés del capital bancario o sobreganancia de un desarrollador inmobiliario (Topalov, 1984). Como esa posibilidad de fijación y transformación tiene que ver con el suelo, para Topalov la renta del suelo es una sobreganancia de localización.

De acuerdo a los postulados de Marx (1959), toda renta del suelo es plusvalía, es decir, al igual que la ganancia, proviene del excedente de valor generado por la clase trabajadora. Los propietarios del suelo están en posición de reclamar parte de ese valor excedente para ceder el derecho a usarlo. De esta manera, la renta del suelo representa la forma que asume la valorización económica del monopolio de la propiedad territorial en el capitalismo. En otras palabras, el dueño de la tierra está en posición de reclamar la renta por tener el monopolio sobre las ventajas que reporta el desarrollo de actividades sobre ese suelo en función de su localización. En la práctica, el cúmulo de valor representado por la renta es objeto de disputa entre quien utiliza el suelo (para producir

o para residir) y el dueño de la tierra, que busca su captura mediante el precio de venta del suelo o a través del cobro de un arriendo. En definitiva, queda claro cómo la renta del suelo es un mecanismo de transferencia de valor entre segmentos de la sociedad (Marx, 1959; Smolka, 1981; Topalov, 1979, 1984).

Cabe ahora volver a la cuestión del precio del suelo. Como estableció David Ricardo y luego recuperó Marx, el precio del suelo representa la *capitalización de la renta*. Como explica Jaramillo (2010), ese mecanismo consiste en la equiparación de la percepción de la renta (es decir, del ingreso periódico que recibe el terrateniente por ceder el uso de su tierra) con el cobro de un interés por haber invertido o prestado un capital. “Ante la existencia de una tasa de interés, el terrateniente asimila la posesión de su lote de terreno a la posesión de un capital que le diera como interés la suma que él percibe como renta” (Jaramillo, 2010: 6). De esa manera, el precio del suelo viene a representar la magnitud de ese capital imaginario. La relación matemática entre la renta y el precio del suelo queda mediada por la tasa de interés, de la misma manera que la relación entre el interés y el capital invertido:

$$i = I / K \quad \text{o} \quad K = I / i$$

Donde:  $i$  = tasa de interés,  $I$  = interés (monto absoluto) y  $K$  = capital.

En forma análoga:

$$i = r / PS \quad \text{o} \quad PS = r / i$$

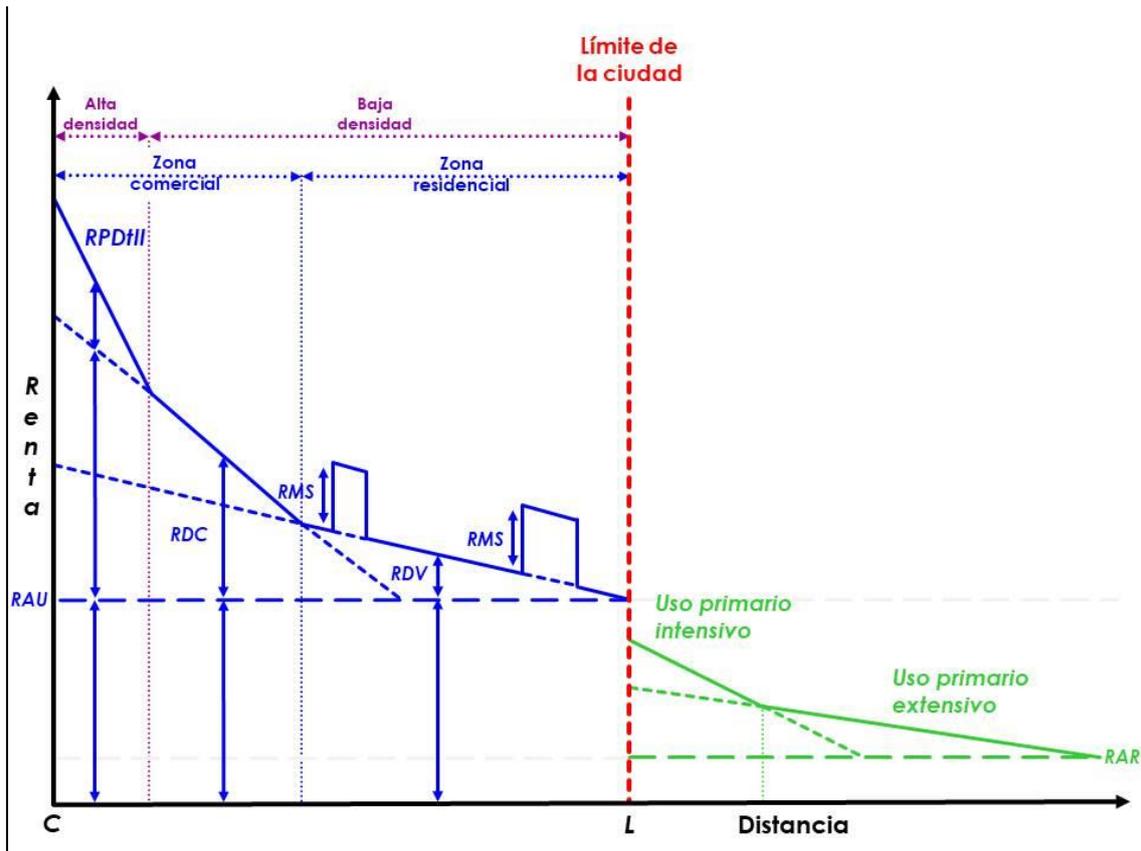
Donde:  $r$  = renta y  $PS$  = precio del suelo.

Así, la tierra adquiere un precio a través del cual se intercambia en el mercado, pero lo que se intercambia en realidad, más que la tierra en sí misma, es el derecho a percibir una renta. Entonces, el mecanismo de la capitalización de la renta deja en claro que la tierra, que en sí misma no tiene valor, adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta. Es decir, la renta determina el precio del suelo, y no al revés. Siguiendo a Jaramillo (2010), cabe recordar que la renta que se capitaliza en el precio del suelo es la renta potencial, es decir, la renta que podría obtenerse bajo el uso más rentable que puede desarrollarse sobre ese suelo. A esto el autor agrega que los precios del suelo pueden representar la capitalización no solo de rentas determinadas por las condiciones presentes, sino también de rentas futuras, es decir, derivadas de las ventajas que se prevé que tendrá ese suelo en función de la evolución de la estructura urbana, un

cambio normativo, una nueva obra de infraestructura, etc. En ese sentido, los precios del suelo pueden ser “precios de anticipación” (Jaramillo, 2010: 252).

Cabe recordar aquí la relación entre renta, precio y uso del suelo, adelantada en el Capítulo 2 (punto 2.2.1), donde se abordó el carácter transicional entre lo urbano y lo rural de los espacios periurbanos, a través del modelo de gradientes de rentas del suelo. En el marco de la producción y valorización capitalista del espacio, la asignación de usos al suelo está fundamentalmente determinada por la competencia entre agentes privados, que se da en función de la rentabilidad. En condiciones de libre competencia, en cada localización tiende a desarrollarse el uso del suelo más rentable, denominado por eso el “mejor y máximo uso” o “mayor y mejor uso”. A su vez, es ese uso —y no otros, que quedan fuera de competencia—, el que determina la renta potencial de esa zona y, en vinculación con ella, los precios del suelo (Baer, 2013; Carter, 1983; Jaramillo, 2010; Smolka, 1981). Recordando a Topalov (1979, 1984), el motor fundamental del modo de producción capitalista es la búsqueda de ganancias y de sobreganancias; esta lógica constriñe a los capitales individuales de cada sector de actividad a localizarse en el espacio de manera de maximizar la sobreganancia generada. La renta, que deriva de esa sobreganancia localizada, opera como el mecanismo fundamental de asignación de usos al suelo, ya que en cada zona tenderán a ubicarse los usos capaces de maximizarla. Esta relación general entre rentas y usos del suelo, es comúnmente representada a través del modelo de gradientes de rentas, que se replica en la Figura 6.1. Cabe recordar que el primero en establecer la relación entre la renta que generan las distintas actividades y la organización espacial de los usos del suelo (en condiciones de competencia), fue *Johann Heinrich Von Thiünen*, con la publicación de su obra en 1826, que dio lugar a una *teoría de la ubicación*. Luego, desde la primera mitad del siglo XX, el modelo de los gradientes se aplicó para entender la distribución de rentas y usos urbanos (Baer, 2013; Carter, 1983; Jaramillo, 2010; Topalov, 1984).

**Figura 6.1. El modelo de gradientes de rentas del suelo y usos**



Referencias: RAR; renta absoluta rural; RAU: renta absoluta urbana; RDV: renta diferencial de vivienda; RMS: renta de monopolio de segregación; RDC: renta diferencial de comercio; RPDtII: renta primaria diferencial tipo II.

Fuente: Elaboración propia en conjunto con Ricardo Apaolaza (IIGG-UBA/CONICET), sobre la base de Jaramillo (2010)

En términos teóricos, el modelo de gradientes y el principio del “mayor y mejor uso” asociado al mismo, establece una jerarquía de usos del suelo según su capacidad de generar renta, con el consiguiente correlato en los niveles de precios. Esa jerarquía suele estar expresada de la siguiente manera: 1) actividades terciarias superiores y comercio de lujo; 2) vivienda de sectores de mayores ingresos; 3) comercio y vivienda; 4) actividad industrial; 5) vivienda de sectores de menores ingresos; 6) uso rural (LILP, 2018).

Si bien el precio del suelo es una de las principales manifestaciones —o formas de transformación (Topalov (1984) — de la renta del suelo, los precios están situados en el nivel de lo empírico-concreto, mientras que la renta es una categoría teórico-abstracta inobservable en sí misma. No obstante, los precios pueden operar como indicadores *proxy* de los distintos tipos y niveles de la renta, teniendo en cuenta que entre las rentas y los precios hay una serie de mediaciones, vinculadas a dinámicas coyunturales de los mercados de suelo, al grado de información y transparencia que hay en ellos, a

singularidades socioterritoriales, y al comportamiento específico de los actores sociales concretos que compran y venden suelo. Según Jaramillo (2010), hay movimientos de los precios del suelo que están vinculados directamente a la dinámica de la estructura espacial de las rentas del suelo (“los movimientos estructurales”), pero también hay “movimientos coyunturales”, no vinculados a esa dinámica, que suelen ser de alcance general, y tienen que ver con: oscilaciones en la actividad constructiva (que afectan el nivel de oferta), oscilaciones en el mercado financiero y/o en la tasa general de ganancia (lo que afecta la tasa de interés) y oscilaciones en los precios del suelo mismos, que impactan sobre esas otras fluctuaciones.

En relación a las mediaciones entre la renta y la asignación de precios y usos al suelo, cabe recuperar aquí la cuestión de las denominadas “externalidades urbanas”, introducida en el Capítulo 2 (punto 2.2.1). Se trata de un conjunto complejo y diverso de hechos y atributos sociales, culturales, ambientales y urbanísticos (Baer, 2013), que no están directamente vinculados con la dinámica de la estructura de rentas urbanas (determinada en lo fundamental por las ventajas relativas de localización derivadas de factores como la centralidad o accesibilidad y los costos de transporte). En cambio, las externalidades no varían en el espacio en forma gradual y continua, sino que son más bien factores contingentes que trastocan el nivel de la renta. Puede tratarse de la valoración simbólica positiva de determinada zona de la ciudad por parte de la sociedad, de atributos de calidad ambiental (como espacios verdes o cuerpos de agua), o de problemas ambientales (como la contaminación atmosférica, sonora o visual), entre otras situaciones. Como se ve, las externalidades pueden ser positivas o negativas. En el primer caso, impactan favorablemente sobre las ventajas de uso y sobre el precio del suelo; en el segundo caso, disminuyen esas ventajas y desvalorizan el suelo. Como se vio en el Capítulo 2 (punto 2.4), tanto los atributos como los problemas ambientales de los espacios periurbanos, así como los conflictos entre los diversos usos del suelo que se desarrollan en ellos, suelen ser pensados como externalidades (Barsky, 2012; Zhu, 2017; Zhu y Hu, 2009).

Según Adaszko (2013), la consideración de las externalidades urbanas permite echar luz sobre el nivel microsocial de las decisiones locacionales, las estrategias de auto segregación de ciertos grupos y el impacto sobre la valorización inmobiliaria de la distribución de bienes y servicios urbanos y de la producción de amenidades de distinto tipo. Este enfoque permitiría entender, por ejemplo, la presencia de “rentas de

monopolio de segregación” (Jaramillo, 2010) en las periferias urbanas (como se observa en la Figura 6.1), vinculadas a la residencia de sectores de ingresos altos que valoran ciertos atributos de esas localizaciones (calidad ambiental, seguridad, exclusividad, etc.). Como marca Smolka (1981), el capital inmobiliario (principal agente productor del espacio urbano) internaliza las externalidades positivas como sobreganancia, incrementando la renta captada, mientras que las externalidades negativas recaen sobre los usuarios del espacio construido.

Las intervenciones del Estado que influyen en la valorización diferencial del suelo también suelen ser abordadas como externalidades. Según Jaramillo (2010), esas intervenciones pueden ser: como productor de espacio construido (edificios públicos, vivienda social), como suministrador de infraestructura a través de la obra pública (servicios urbanos básicos, infraestructura de transporte que aumenta la accesibilidad), como regulador de la ocupación del suelo (a través de la normativa urbanística de zonificación y ordenamiento territorial y de densidades de ocupación del suelo y otros instrumentos como planes, programas y proyectos) y como agente fiscal que fija y recauda impuestos vinculados al suelo.

## **6.2. Rentas rurales y rentas urbanas**

Abordar el suelo periurbano lleva necesariamente a pensar el rol de la tierra en el proceso productivo en clave de la relación entre lo urbano y lo rural. Volviendo a los planteos de Marx (1959) [1894], los componentes esenciales de la teoría de la renta de la tierra no varían ya sea que se trate de rentas agrarias, urbanas, mineras, pesqueras, forestales, etc., aunque su estudio particular pueda comportar especificidades. La formación de la renta del suelo responde a tres modalidades básicas: absoluta, diferencial y de monopolio. Cualquier clasificación o tipología más allá de esa diferenciación genética debe ser considerada con precaución.

Una posible justificación de la distinción entre *rentas rurales* y *rentas urbanas* puede estar en la diferenciación del rol de la tierra como medio de producción que: a) se incorpora directamente a un proceso productivo, o b) se incorpora indirectamente, es decir, como condición de la producción. En el ámbito rural —que, para simplificar, se entiende como vinculado fundamentalmente a las actividades primarias—, la tierra entra directamente como medio de producción en el proceso productivo. En el caso de la ganadería y de las actividades extractivas —algunas de las cuales son típicas de los

espacios periurbanos, como se ha visto en el Capítulo 2 y se retomará más adelante— quizás sea más claro el rol de la tierra como objeto de trabajo, mientras que en la agricultura lo sea como medio de trabajo, y más claramente aún en aquellas actividades que implican grandes inversiones de capital (insumos, tecnologías), como la horticultura, también típica de espacios periurbanos.

En cambio, en la urbanización la tierra deviene condición de la producción, ya que el suelo pasa a ser soporte de las actividades urbanas. En otras palabras, la tierra —o el suelo— es un medio de producción que participa del proceso productivo en forma indirecta. Esta cuestión es una sólida base para justificar un campo teórico específico sobre las rentas urbanas. Las teorizaciones más difundidas (Baer, 2013; Carter, 1983; Topalov, 1979, 1984; Jaramillo, 2010, entre otros), si bien reconocen variables que inciden sobre el proceso productivo de la construcción de edificios, remarcan que en la ciudad el suelo es demandado como mero soporte por parte de las diversas actividades urbanas, que se desarrollan en el marco de las dinámicas propias de la estructura urbana. Esto se ve claramente en los planteos de Jaramillo (2010), para quien en la agricultura hay una “articulación simple” de la tierra con el proceso productivo, mientras que en el marco urbano se da una “articulación compleja” entre las “rentas urbanas primarias” y las “rentas urbanas secundarias”. Las primeras son aquellas vinculadas a la rama de la construcción, y se manifiestan en la factibilidad física de edificar sobre los diversos suelos (renta primaria diferencial tipo 1) y en la posibilidad de edificar en altura (renta primaria diferencial tipo 2). Entre las rentas primarias está también la renta absoluta urbana, que es aquella que puede reclamar incluso el terreno que se encuentra en las situaciones más desventajosas (terrenos degradados, inundables, sin servicios y/o de localización periférica), y a pesar de esto es mucho más alta que las rentas rurales. Por su parte, las rentas urbanas secundarias son las relacionadas con la estructura del espacio urbano, que es el contexto en el que los terrenos pueden adquirir determinadas funciones o usos, de los que derivan los distintos subtipos de rentas: renta diferencial de comercio, de vivienda y de industria, y renta de monopolio de segregación, vinculada a la posibilidad de vivir en entornos socioeconómicamente exclusivos y segregados.

Esta articulación compleja de la tierra urbana, se manifiesta en el hecho de que, a diferencia de la agricultura, la renta y el precio del suelo no tienen que ver con las ventajas del suelo mismo como medio de producción, sino fundamentalmente con lo que se puede construir (y comercializar) sobre él. En relación con esto, en el caso del

suelo urbano no sólo es importante el rol de la demanda final (la que utiliza el inmueble, para residir o para producir) sino también el de la “demanda derivada”, representada fundamentalmente por los desarrolladores o promotores inmobiliarios (Baer, 2011, 2013; Smolka, 1981; Topalov, 1979).

Un fenómeno interesante vinculado al paso de la tierra de medio de producción a condición de la producción, es que la evolución de su precio puede dejar de reflejar la evolución de sus características como valor de uso, utilizable como objeto o medio de trabajo (Tsakoumagkos, 2003). Esto se ve claramente en la urbanización de tierras rurales —ya sea como proceso efectivo o potencial—, donde estas pueden haber perdido fertilidad o haberse agotado las posibilidades de extracción de minerales del suelo, pero eso no quita que puedan pasar a soportar rentas urbanas, mucho más altas que las rentas rurales, y, por lo tanto, ver su precio aumentado. Yendo un poco más lejos, este paso de la tierra de medio de producción a condición de la producción remite a la contradicción campo - ciudad, en la cual el mismo Marx y otros autores posteriores vieron una de las expresiones más importantes de la fractura en el metabolismo entre la sociedad y la naturaleza, ésta última muchas veces representada en la tierra o el suelo (Foster, 2000).

En el caso de los espacios periurbanos, la situación se complejiza aún más porque, como se vio en el Capítulo 2 (punto 2.3.3), el suelo puede convertirse en un mero vertedero de residuos. En esas situaciones, queda claro que ya no aparece como un medio de producción involucrado en forma directa en ningún proceso productivo, y tampoco parece del todo acertado considerarlo ya como una condición de la producción. Como se verá más adelante (punto 6.8.1), eso no quiere decir que esos suelos ya no arrojen una renta.

Como cierre de este punto, puede decirse que, en definitiva, más que en la naturaleza de las rentas, la clave de la distinción entre las rentas urbanas y las rurales —así como de la posibilidad de identificar *rentas periurbanas*—, estaría en las distintas formas de producción y uso del espacio geográfico, en lo que Castells (1999) [1972] denominó proceso de producción social de formas espaciales.

### **6.3. Estudios recientes sobre las rentas del suelo en los espacios periurbanos**

Tanto los esquemas de la teoría clásica de la renta de la tierra como los desarrollos posteriores sobre las rentas agrarias y urbanas —ya sean de inspiración neoclásica o neomarxista—, han sido aplicados en forma aislada sobre espacios rurales o urbanos, dejando a las áreas y fenómenos de transición rural-urbana en una *zona gris*. En el Capítulo 2 (puntos 2.2.1), se han distinguido los abordajes sobre los gradientes de rentas urbanas y rurales, y se han mencionado algunas implicancias generales del avance de los primeros sobre los segundos, en el proceso de transmutación rentística asociado a la expansión urbana (punto 2.3.1). Cabe ahora detenerse en los aportes de algunos estudios específicos sobre las manifestaciones concretas de estos procesos en espacios periurbanos.

Pueden mencionarse en primer lugar los planteos teóricos y los emergentes de los estudios recientes sobre la rápida expansión y periurbanización de las ciudades asiáticas, donde se destaca la diversidad de situaciones en torno a la propiedad del suelo para explicar la disputa por la captación de diferenciales y “brechas” de renta entre diversos actores sociales, así como la fragmentación territorial y los problemas ambientales de los espacios periurbanos. Tomando como base la reseña de Friedmann, (2016), la vertiginosa urbanización en Asia (en países como China, India, Indonesia y Vietnam) viene siendo estudiada por muchos investigadores de esa región y del mundo anglosajón bajo el concepto de periurbanización. El mismo se utiliza para destacar la transición hacia el uso urbano de espacios rurales densamente poblados y que desempeñan funciones de suma importancia para las metrópolis. Teniendo en cuenta el marco de las transformaciones económicas y político-institucionales que están viviendo esos países y la especificidad de cada caso, entre las principales cuestiones que interesan en estos trabajos se encuentran: la variedad de usos del suelo y sus cambios, los crecientes precios del suelo, la posibilidad pública y privada de obtener recursos y ganancias extraordinarias a través de la urbanización, los conflictos en torno a la propiedad y uso del suelo, especialmente los relativos a la desposesión y el desplazamiento de población rural, y los impactos urbano-ambientales negativos de la periurbanización.

Algunos de estos trabajos profundizan específicamente en las dinámicas de las rentas del suelo. Desde un enfoque de la economía política, que considera las lógicas específicas de diversos sujetos sociales, y recuperando el esquema teórico que Neil Smith (1979, 2012 [1996]) desarrolló para estudiar la gentrificación, Shatkin (2016)

destaca la significancia económica y política de la periurbanización, y la vincula con la generación de lo que llama “brechas de renta periurbanas” (*peri-urban rent gaps*). Estas se forman porque, por un lado, los precios del suelo tienden a subir ante un aumento de la renta potencial vinculado a la gran demanda por suelo urbano en un contexto de urbanización acelerada, con crecimiento de la población y de la inversión inmobiliaria; por otro lado, hay factores que deprimen la renta real o capitalizada del suelo, entre los cuales el autor menciona la propiedad pública a gran escala, las restricciones legales o sociales sobre los usos del suelo y la informalidad en la tenencia de la tierra y en las prácticas de planeamiento urbano. La diferencia entre la alta renta potencial y la baja renta real constituye la brecha de renta. La captación de estas brechas significa enormes beneficios extraordinarios para los Estados nacionales y locales y para actores corporativos vinculados a los mismos. Para ello los Estados llevan adelante diferentes estrategias según el grado de control que tengan sobre el suelo y la gestión de su uso.

En una línea similar, Zhu (2017) y Zhu y Hu (2009) analizan en China la competencia entre los Estados locales, promotores de la urbanización, y las comunidades rurales, que aún tienen derechos socialistas de uso del suelo, por captar los diferenciales de renta producidos por la conversión del suelo rural a urbano. Aquí también se producen brechas de renta, producto de la superposición y conflicto entre distintas formas de tenencia y dominio del suelo: el Estado y los desarrolladores buscan obtener el suelo a precios rurales, privando a las comunidades de venderlo al nivel de la nueva renta potencial urbana. La competencia por la renta entre el Estado y las comunidades se da tanto formal como informalmente —es decir, por fuera de lo establecido por las leyes pertinentes— y de manera totalmente desordenada, lo que deriva en la fragmentación territorial de las áreas periurbanas. Allí se da una mezcla intensa de usos agrícolas y no agrícolas que resulta insostenible en términos económicos, debido al desarrollo subóptimo del suelo, así como en términos ambientales, por el sobreconsumo de las amenidades o “bienes comunes” ambientales de las áreas periurbanas. Esto genera externalidades negativas que desvalorizan el suelo y la renta inicialmente generada por el cambio de uso de rural a urbano, termina por disiparse y desaparece (*rent dissipation*). Para los autores, esto sucede en gran parte porque los derechos sobre la tierra son ambiguos e incompletos para sus dueños.<sup>103</sup>

---

103 Los autores asocian esta situación a la idea de “tragedia de los comunes” desarrollada por Hardin.

Según Zhu (2017) la fragmentación periurbana y el desarrollo subóptimo del suelo son consecuencia directa de la competencia desordenada por la renta del suelo entre distintos actores sociales, en un proceso que genera externalidades positivas y negativas que influyen a su vez sobre la renta. Es interesante rescatar de estos trabajos la cuestión de la superposición y conflicto entre distintas formas de tenencia y dominio del suelo, y cómo esto, sumado a una competencia desordenada por la renta, deriva en la fragmentación territorial y en la desvalorización del suelo periurbano. Recuperando lo desarrollado en el punto 6.1, trabajos como estos muestran cómo en situaciones concretas, determinadas histórica, social y geográficamente, la renta y el uso del suelo se alejan del modelo de los gradientes y del principio de “mayor y mejor uso”.

Según varios autores, la estructura de propiedad es una variable fundamental para entender los conflictos por el uso del suelo periurbano (Allen, 2003; Barsky, 2012; Capel, 1994). Dadashpoor y Ahani (2019) realizan un relevamiento exhaustivo de la bibliografía sobre el tema e identifican tres grandes tipos de conflictos relacionados a la tenencia de la tierra en áreas periurbanas. En primer lugar, los conflictos entre intereses en torno a los beneficios del uso del suelo, dentro de los cuales están aquellos orientados por la necesidad, aquellos vinculados a dinámicas de mercado y aquellos asociados a problemas en torno a la herencia. En segundo lugar, están los conflictos de poder, entre los cuales se diferencian aquellos que se dan entre dos o más individuos, entre actores institucionales, entre individuos e instituciones y entre instituciones locales e internacionales. En tercer lugar, están los conflictos legales y normativos, dentro de los cuales están los conflictos relativos al contexto geográfico (e.g. expansión sobre áreas campesinas), los conflictos en torno a los procedimientos de gestión del suelo y los conflictos funcionales entre distintos sistemas de tenencia de la tierra.

En cuanto a las rentas del suelo en las actividades primarias intensivas periurbanas, Olivera, Rodríguez y Zavaleta (2018) analizan la persistencia de la agricultura urbana y periurbana en la Zona Metropolitana de Cuernavaca, México, como “el uso mejor y más óptimo” (o “mayor y mejor uso”) del suelo frente a la competencia con la urbanización, aunque en una situación de equilibrio inestable. Los factores que explican esta persistencia tienen que ver con la fuerte competitividad de la actividad a nivel nacional e internacional y con factores “extraeconómicos” vinculados a la organización social

comunitaria en torno al ejido,<sup>104</sup> que permite un buen manejo colectivo del suelo y del agua. En este caso, los derechos de propiedad social del suelo se habrían mantenido más claros y protegidos que en el caso de China, mencionado más arriba.

Cabe destacar ahora algunos trabajos sobre las rentas del suelo en espacios periurbanos de la RMBA. Desde el concepto de interfase rural-urbana, González Maraschio (2018) estudia la competencia entre las rentas urbanas y las rentas agrarias en los municipios de General Rodríguez y Luján, en torno al eje de la ruta nacional 7, al oeste de la RMBA. El cultivo de soja tiene una rentabilidad tan alta que logra frenar allí el avance de la urbanización e incluso avanza sobre zonas hortícolas y lácteas periurbanas, poniendo en discusión lo esperable desde el modelo de los gradientes de rentas. La autora analiza el fuerte aumento de los precios del suelo por hectárea y por metro cuadrado en dichos municipios en función de factores “económicos” y “extraeconómicos”. En el caso de los primeros utiliza las categorías marxistas de rentas diferenciales tipo I (fertilidad y localización) y II (intensidad de la inversión de capital) y, en los segundos se refiere a la valorización del paisaje, las relaciones sociales y el marco político-regulatorio. González Maraschio (2018) concibe a las rentas vinculadas al uso urbano del suelo como rentas diferenciales tipo II, ya que la urbanización representa una mayor intensidad de inversión de capital sobre la tierra en relación con su uso rural. Es decir, aborda a la tierra en general, sin separar ontológicamente a las rentas urbanas de las rentas rurales.

Por su parte, García (2014) analiza las causas de los altos precios de arrendamiento de la tierra en la horticultura periurbana de La Plata, la zona hortícola más competitiva de la RMBA, a través de las categorías marxistas de la renta del suelo. El autor analiza los factores de renta diferencial tipo I y tipo II que inciden en la competencia con otras regiones productivas, y los que inciden al interior del mismo espacio periurbano platense. Entre los primeros están la cercanía a los mercados de Buenos Aires y La Plata, la calidad del suelo y el clima, la alta inversión de capital por unidad de superficie (en la tecnología del invernáculo) y la mayor demanda y menor oferta en comparación con otras regiones hortícolas. Entre los segundos están la cercanía de las quintas al asfalto, a otras quintas, a los principales corredores viales y a localidades periurbanas. Distintos actores sociales pujan por la apropiación de estas ganancias extraordinarias:

---

104 Forma de propiedad colectiva o social de tierras agrarias establecida en México por la Revolución de 1910, en muchos casos vinculada a una comunidad campesina y/o indígena preexistente (Varley y Salazar, 2021).

arrendatarios (quinteros), arrendadores (terratenientes), agentes facilitadores (inmobiliarias) y comercializadores (transportistas, consignatarios, puesteros). Sin embargo, el mismo autor destaca que el pago de altos arriendos es posible fundamentalmente por una alta explotación de la fuerza de trabajo, conformada en muchos casos por familias campesinas de origen boliviano. Esa explotación está dada por la intensidad del trabajo o por formas de pago que no se corresponden con el valor de la fuerza de trabajo. Si nos atenemos a los postulados de Marx (1959) [1894], en esos casos no se trata de renta económica propiamente dicha, ya que no hay una sobreganancia del capital sobre el precio de producción, sino que hay una extracción de plusvalía más allá del costo de reproducción de la fuerza de trabajo. Trabajos como este llaman la atención sobre la importancia de analizar las relaciones de producción entre actores sociales concretos más allá de las determinaciones generales de los factores vinculados a la renta del suelo.

Apaolaza y Venturini (2021) llaman la atención sobre la tendencia al avance de desarrolladores inmobiliarios de urbanizaciones cerradas en la RMBA sobre tipos particulares de suelos periurbanos: humedales y suelos “decapitados” por actividades extractivas, cuyas características específicas ya han sido mencionadas en los capítulos 2 y 5. Al igual que Shatkin (2016), para explicar este fenómeno los autores recuperan el concepto de *rent gap* (brecha de renta) de Neil Smith (1979, 2012), para hablar de una brecha de renta periurbana o *peri rent gap*. Esta brecha expresa la diferencia entre, por un lado, la renta real o capitalizada de estos suelos —que está deprimida debido a la imposibilidad o dificultad de soportar rentas agropecuarias—, y, por otro, su creciente renta potencial, que pasa de ser rural o agraria a ser urbana, ante la posibilidad de expansión de la ciudad. Los desarrolladores inmobiliarios pueden verse atraídos a invertir en este tipo de suelos por su bajo precio —en relación a otros suelos rurales— y la consecuente posibilidad de capturar la brecha de renta periurbana en forma de una ganancia extraordinaria. El Cuadro 6.1 resume los paralelismos y diferencias entre los planteos originales de Neil Smith y el aporte de Apaolaza y Venturini.

**Cuadro 6.1. Ejes de la comparación entre la *rent gap* (Smith, 1979, 2012) y la *peri rent gap***

Variable	<i>Rent gap</i> (Smith, 1979, 2012)	<i>Peri rent gap</i>	
		Tipo I – Suelos decapitados	Tipo II – Humedales
<b>Localización</b>	Áreas pericentrales	Áreas periurbanas	
<b>Tipo de transición</b>	Zona en transición entre el CBD y las áreas residenciales	Transición urbano- rural	
<b>Proceso socioespacial</b>	Gentrificación. Vuelta del capital a la ciudad central	Suburbanización / urbanización dispersa. Colonización de las periferias urbanas por el capital	
<b><i>Rent gap</i>: Caída de la renta real y formación del valle</b>	Ciclo de desvalorización de construcciones por desinversión	Ciclo de desvalorización por agotamiento del horizonte superficial del suelo	Valle dado de antemano por las condiciones físico-naturales
<b>Rentas de agonía</b>	Subdivisión y alquileres bajos a inmigrantes, usos “no deseados”, etc.	Implantación de basurales, escombreras, estercoleras, etc.	-
<b><i>Rent gap</i>: Aumento de la renta potencial</b>	Por desplazamiento del “cono” de rentas debido al desarrollo urbano general	Por expansión urbana de ingresos altos	Por cambio de normativa y expansión urbana de ingresos altos
<b>Reinversión de capital</b>	Renovación o rehabilitación del medio construido	Acondicionamiento de los terrenos y producción de nuevo suelo urbano	
<b>Cambio de uso del suelo</b>	De vivienda/comercio de sectores medio-bajos a vivienda/comercio de sectores medio-altos	De suelos decapitados por actividades extractivas a vivienda de sectores de ingresos altos	De humedal a vivienda de sectores de ingresos altos

Fuente: Apaolaza y Venturini (2021)

Como se desprende de lo desarrollado hasta aquí, son varios los trabajos que llaman la atención sobre las brechas de rentas periurbanas. Vale la pena resumir estos aportes. Esos estudios coinciden en que en los espacios periurbanos se dan determinadas situaciones que hacen que el precio del suelo rural sea extraordinariamente bajo en comparación con condiciones normales, teniendo en cuenta que ya de por sí los suelos rurales son mucho más baratos que los suelos urbanos y que su precio tiende a decrecer cuanto más lejos se encuentran del límite de la ciudad. En términos teóricos, se trata de una depresión de la renta real del suelo que tiende a generar un “valle” en el gradiente de rentas del suelo rurales que rodean la ciudad. La brecha se genera entre esa *renta real* o *capitalizada* deprimida y la *renta potencial* creciente, vinculada a la expansión urbana.

Integrando los trabajos sobre la RMBA y de otras partes del mundo, entre las situaciones que favorecen la formación de las brechas de renta periurbanas —o *periurban rent gaps* (Shatkin, 2016) o *peri rent gaps* (Apaolaza y Venturini, 2021)—, pueden distinguirse tres tipos: 1) por las condiciones físico-naturales del suelo, que obstaculizan su uso productivo o su urbanización. Esto aplicaría al caso de humedales

—como muestra específicamente el trabajo de Pintos y Narodowski (2015) para el eje norte de la RMBA—, zonas con pendiente pronunciada, zonas sísmicas, entre otras; 2) por el deterioro físico-material del suelo debido al desarrollo de una actividad primaria hasta que se agota la capacidad productiva del suelo. En el caso del espacio periurbano bonaerense, es lo que ocurre con las actividades extractivas para la obtención de materiales de construcción, típicamente periurbanas, como las canteras y hornos de ladrillo artesanal, como estudian Apaolaza y Venturini (2021) y se analiza en esta tesis en el Capítulo 7; 3) quizás en forma no tan clara como los dos anteriores, puede pensarse en un tercer tipo, que corresponde al predominio en áreas periurbanas de formas de propiedad o tenencia del suelo tradicionales, no capitalistas, no plenamente capitalistas, o imperfectas. Estas formas implican lógicas socioeconómicas no vinculadas plena ni directamente a las dinámicas de los mercados inmobiliarios, a la competencia entre rentas diferenciales por el uso del suelo, a la especulación y a la captación de renta, y pueden incluso representar un freno a la urbanización del suelo. A nivel internacional, este último tipo de brechas de renta se observaría en el caso de ciudades asiáticas (e.g. Yakarta, Calcuta, Shanghái, Guangzhou), en rápida expansión sobre tierras públicas, colectivas o informales (Shatkin, 2016; Zhu, 2017) o en la urbanización de tierras de propiedad social en México (Venturini, 2023a; Varley y Salazar, 2021). La urbanización capitalista busca avanzar sobre estas formas y lógicas de propiedad a bajo costo —pagando bajos precios por el suelo—, aunque este avance está cruzado en muchas ocasiones por el conflicto. En cuanto a las situaciones de dominio imperfecto de la tierra, su impacto sobre la renta del suelo periurbano se menciona más adelante en este capítulo (punto 6.7.1) y se analiza en el Capítulo 7 (punto 7.5), en el caso del municipio de Esteban Echeverría, situado al sur de la RMBA. Las brechas de renta, por lo general, cualquiera sea el factor que la genera, son apropiadas por los desarrolladores inmobiliarios bajo la forma de ganancias extraordinarias.

Para cerrar este apartado, cabe mencionar algunos trabajos que han estudiado la incidencia de diversos factores sobre los precios del suelo periurbano, que pueden ubicarse dentro de lo que Topalov (1984) denomina “estudios econométricos de los ‘factores del valor del suelo’”, para diferenciarlos del estudio teórico de la renta económica propiamente dicha. Desde un enfoque cuantitativo e interesados en el suelo urbano en general, Ronconi, Casazza y Reese (2018), identifican los siguientes factores:

superficie del terreno, dotación de servicios (cloaca, gas, agua, pavimento), situación dominial (título de propiedad en condiciones óptimas o no), indicadores edificatorios, densidad poblacional permitida, zonificación de usos del suelo, distancia a avenidas, a centros comerciales, a transporte público y a equipamientos urbanos, calidad urbana-ambiental del entorno y cercanía a asentamientos informales. En contextos específicamente de expansión urbana, sobresale el aporte de Frediani (2010), desde un enfoque cualitativo sobre los procesos de valorización territorial. La autora identifica, por un lado, factores de alta valorización, entre los que destaca: cercanía a urbanizaciones cerradas de sectores de ingresos altos, zonificación de usos que permita su implantación, cercanía a vías de circulación, crecimiento poblacional con escasez de lotes y búsqueda de entornos rurales para mejorar la calidad de vida por parte de sectores sociales acomodados. Por otro lado, identifica factores de baja valorización o desvalorización del suelo: cercanía a parques industriales, cercanía a suelos decapitados o canteras, presencia de asentamientos precarios o informales, poca dinámica en términos de construcciones nuevas y lotes en venta, y presencia de barreras urbanas. Recuperando lo desarrollado hasta aquí en este capítulo, nótese que varios de esos factores de (des)valorización del suelo podrían entenderse como externalidades. Algunos se recuperan en el siguiente apartado para analizar los datos empíricos relevados sobre precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Asimismo, varios de ellos aparecen posteriormente integrados en una propuesta de tipología de rentas periurbanas (punto 6.5 en adelante), de carácter teórico.

#### **6.4. Presentación y análisis de los datos sobre precios del suelo**

Recordando las advertencias metodológicas realizadas en el Capítulo 3 (punto 3.3.3), y las relaciones entre renta, precio y uso del suelo desarrolladas más arriba en este capítulo (punto 6.1), en este apartado se presenta una aproximación a los niveles de precios del suelo en la RMBA en la actualidad, y más específicamente, en los cinco municipios de interés de la zona sur (Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente), desde un enfoque predominantemente cuantitativo.

##### ***6.4.1. Una mirada al contexto de la RMBA***

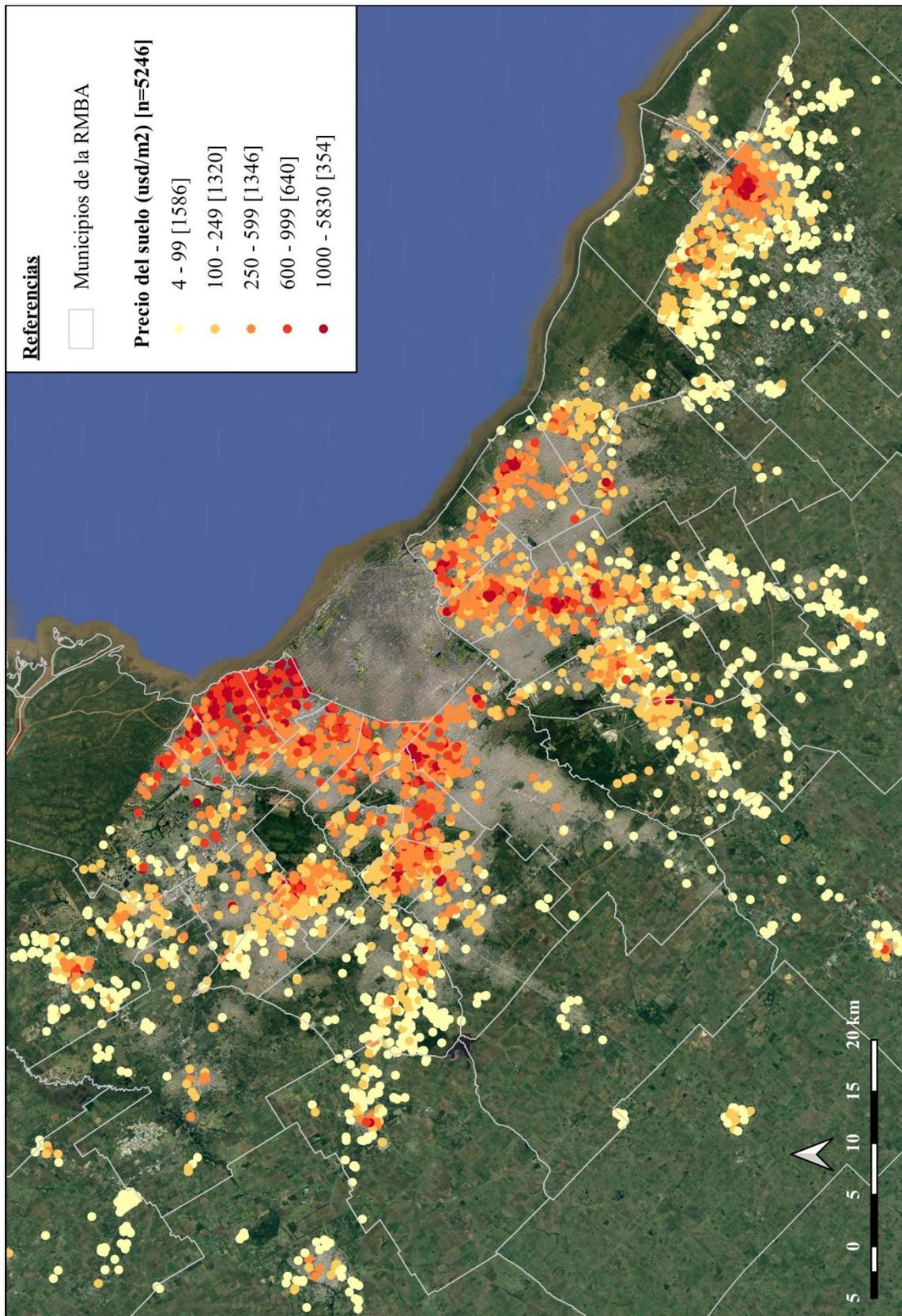
A grandes rasgos, la distribución de los precios del suelo en los 40 municipios de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), representados en el Mapa 6.1, replica

los tradicionales patrones de segregación socioterritorial de la región: se observan precios decrecientes en los sentidos centro-periferia, norte-sur y ejes-intersticios. Esto, a su vez, confirma lo esperable según el modelo de gradientes de rentas del suelo. Se observan algunas zonas con muy poca o nula presencia de datos, que corresponden a las de mayor concentración de urbanización informal: el eje del municipio de La Matanza, la zona intersticial entre los ejes sudeste y sur, correspondiente mayormente a la cuenca del arroyo Las Piedras en el municipio de Quilmes, y el sector norte de Lomas de Zamora, en la margen derecha del río Matanza-Riachuelo.

Se observa una clara concentración de los mayores precios del suelo en el eje norte metropolitano, en la primera corona, en los municipios de Vicente López y San Isidro. Los municipios de la primera corona de los ejes norte y noroeste apenas presentan valores dentro del segundo rango de precios. En la zona sur, la muestra se concentra más claramente que en la zona norte en torno a los principales ejes viales y ferroviarios que componen lo fundamental de la estructura urbana. Se observa una clara concentración de los precios del suelo más altos en las cabeceras de los municipios de Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, Almirante Brown y Esteban Echeverría. Los valores del primer rango de precios se encuentran concentrados casi exclusivamente en municipios de la segunda, tercera y cuarta coronas metropolitanas, y corresponden casi en su totalidad a localizaciones periurbanas.

La Tabla 6.1 arroja un precio promedio a nivel metropolitano de 355 dólares norteamericanos por metro cuadrado (USD/m<sup>2</sup>) de terreno, pero también da cuenta de que se trata de una muestra muy dispersa, con un rango sumamente amplio que va desde un mínimo de 4 USD/m<sup>2</sup>, correspondiente a un terreno de USD17.000 y 4.500 m<sup>2</sup>, situado en un área de urbanización informal periférica de La Plata, a un máximo de 5.830 USD/m<sup>2</sup>, correspondiente a un terreno de USD1.300.000 y 223 m<sup>2</sup>, situado sobre la Avenida del Libertador en el municipio de Vicente López.

**Mapa 6.1. Precios del suelo en los municipios de la RMBA. Años 2021/2023**



**Tabla 6.1. Precios del suelo en los municipios de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos. Años 2021-2023**

Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )	
<b>n</b>	5246
<b>media</b>	354,7
<b>mediana</b>	204
<b>moda</b>	100
<b>mínimo</b>	4
<b>máximo</b>	5830
<b>desv. estándar</b>	433,8
<b>coef. variación</b>	1,22

Nota: incluye terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup> de superficie

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano de la Provincia de Buenos Aires y relevamiento propio

#### **6.4.2. Los precios del suelo en la zona sur de la RMBA**

Poner el foco en los espacios periurbanos amerita considerar terrenos de diversa superficie, para abarcar las manifestaciones tanto de las rentas urbanas reales y potenciales como de las rentas rurales, y ver cómo la variable de superficie de terreno incide en los precios del suelo. La Tabla 6.2 muestra que, lejos de mantenerse constante, el precio del suelo por m<sup>2</sup> baja fuertemente a medida que aumenta la superficie de los terrenos.<sup>105</sup> La muestra se compone mayoritariamente de terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup>, y como es de esperar, el precio promedio del m<sup>2</sup> de ese rango (USD184) es mayor que el promedio del total de la muestra (USD170). No obstante, se ubica muy por debajo del precio promedio del m<sup>2</sup> obtenido para el mismo rango de superficie a nivel metropolitano (USD355). Al igual que a dicha escala, dentro de este primer rango la muestra tiene una distribución altamente dispersa, más que el total de la muestra y que el resto de los rangos de superficie. Igualmente, dado que la cantidad mayoritaria de observaciones está concentrada dentro de ese primer rango, es de esperar que los valores de la media y de la mediana tengan mayor representatividad en comparación con el resto de los rangos.

El valor máximo del total de la muestra (2146 USD/m<sup>2</sup>) se encuentra en este primer rango de superficie, y corresponde a un lote de 466 m<sup>2</sup> y USD1.000.000 situado en la localidad de Adrogué, partido de Almirante Brown, en una zona residencial de densidad media y de población de ingresos medio-altos. El precio mínimo de este rango (8 USD/m<sup>2</sup>) corresponde a un lote de USD38.000 y 4630 m<sup>2</sup> ubicado en una zona

---

<sup>105</sup> Siguiendo a Topalov (1984), este hecho tiende a bajar la incidencia del suelo sobre los costos en el caso de desarrollos urbanos sobre grandes fracciones rurales, lo que aumenta la rentabilidad. Esto será retomado más adelante (punto 6.8.2), cuando se aborden las condiciones de rentabilidad del desarrollo del “Corredor verde Canning-San Vicente”.

periférica al este de la localidad de Guernica, partido de Presidente Perón, donde predomina la expansión urbana popular y los usos mixtos productivos-residenciales.

**Tabla 6.2. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según superficie del terreno. Años 2021-2023**

Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )	Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )				Total
	0-5.000	5.000-50.000	50.000-500.000	más de 500.000	
<b>N</b>	788	35	29	9	865
<b>Media</b>	183,7	45,7	19,9	5,6	170,2
<b>Mediana</b>	112	39	10	3,5	100
<b>Moda</b>	40	2; 5; 100	4; 7; 8,3	-	40
<b>Mínimo</b>	8	2	0,6	0,9	0,6
<b>Máximo</b>	2146	140	100	20	2146
<b>desv. Estándar</b>	229,5	39,7	23,3	5,6	223,5
<b>coef. Variación</b>	1,24	0,87	1,17	1	1,31
<b>valores únicos</b>	421	32	26	9	458

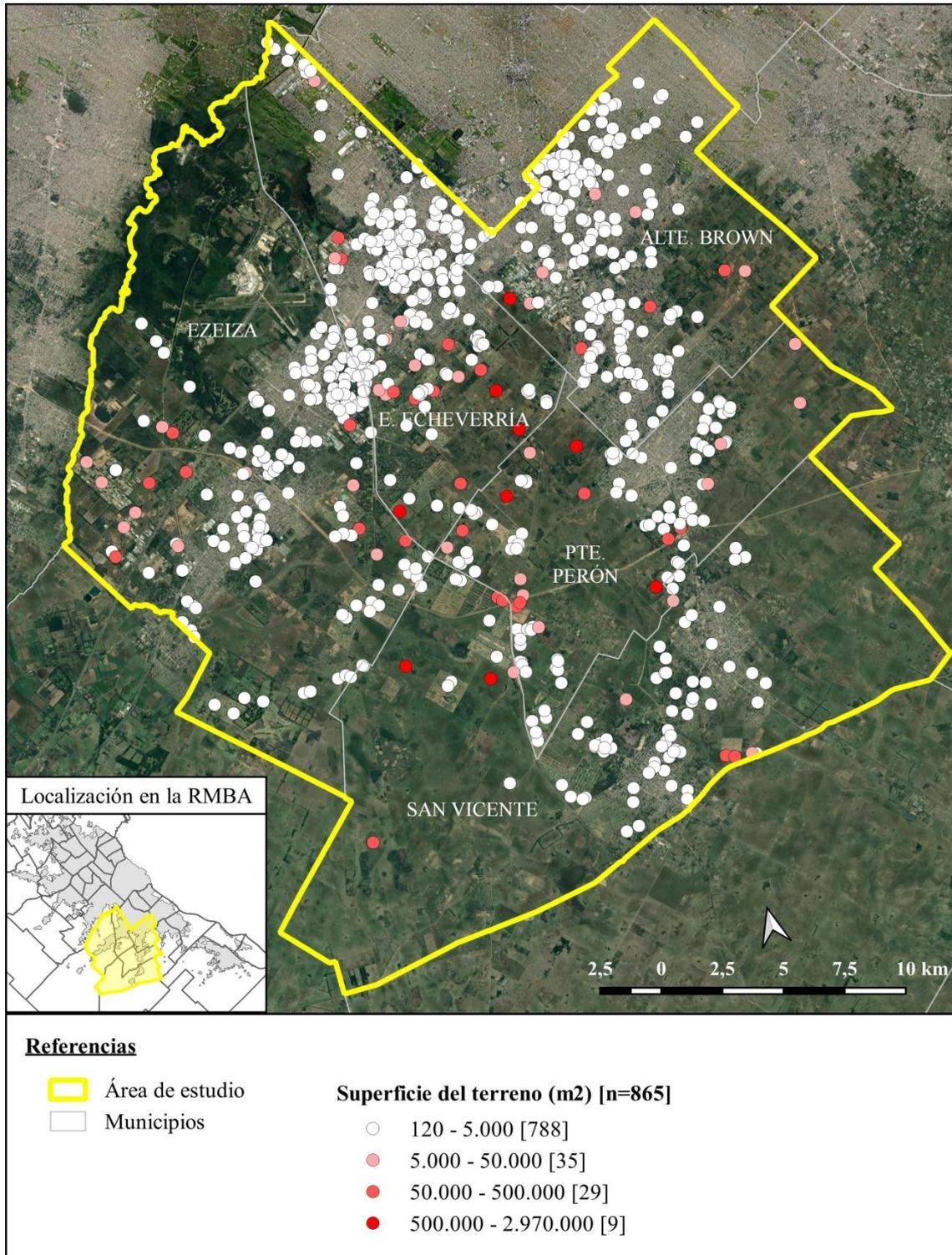
Nota: Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

Como muestra el Mapa 6.2, los terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup> se encuentran en su mayoría en la mancha urbana consolidada pero también hay una gran cantidad en el espacio periurbano, que corresponden a loteos periféricos dispersos y a urbanizaciones cerradas (UC). Unos 73 datos, cerca del 10% de las observaciones del primer rango de superficie, corresponden a UC del “Corredor verde Canning-San Vicente”, conformado en torno a las rutas provinciales 52 y 58.

Bozzano (1998) indica que la producción de nueva tierra urbana o rural en subdivisiones pequeñas, generalmente inferiores a 5 ha, es un rasgo propio del proceso de periurbanización, de allí que cobra sentido considerar un rango de entre 5.000 y 50.000 m<sup>2</sup> de superficie. Como se observa en el Mapa 6.2, estos terrenos se localizan mayoritariamente, aunque no exclusivamente, en el espacio periurbano. Si bien el grado de dispersión de la variable precio del suelo en este rango de valores también es alto, es el menos disperso de todos, con un precio promedio de 46 USD/m<sup>2</sup>, o USD460.000/ ha. Los valores medio y modal de la variable superficie en este rango coinciden en los 20.000 m<sup>2</sup>, es decir, 2 ha. Sin embargo, los valores de precio de los casos que se ubican en torno a esa superficie siguen siendo muy dispersos: desde USD47.500 hasta USD1.400.000 por ha. En el primer caso se trata de un terreno en la periferia sur de Esteban Echeverría, con zonificación rural y en un contexto socioterritorial de

expansión urbana popular. En el otro extremo, se trata de un predio ofrecido para uso comercial en el corazón de la zona de UC de Canning, en el mismo municipio.

**Mapa 6.2. Relevamiento de precios del suelo en la zona sur de la RMBA según superficie del terreno. Años 2021/2023**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano de la Provincia de Buenos Aires y relevamiento propio

En el rango de entre 5 y 50 ha de superficie, la variable precio también tiene una distribución muy dispersa. Aquí se encuentra el valor mínimo del total de la muestra (0,65 USD/m<sup>2</sup>), que corresponde al dato que se observa más hacia el sur, totalmente aislado en la zona rural de San Vicente (ver Mapa 6.2). Se trata de 10 ha en venta por USD65.000, o USD6.500 por ha. El bajo precio se explica por el contexto —y la zonificación— rural, en una zona inundable, caracterizada por la presencia de lagunas no permanentes (ver mapas de usos del suelo del Capítulo 5). Sin embargo, el campo se ofrece como ideal para emprendimiento turístico-recreativo, vinculado a la influencia de las UC cercanas. Esta supuesta posibilidad de extracción de una mayor renta con un uso turístico-recreativo aún no se ve reflejada en el precio de venta. El precio máximo del rango (100 USD/m<sup>2</sup>) corresponde a 6,9 ha en venta por USD6.900.000 (1.000.000 USD/ha) en la zona industrial y logística del borde periurbano norte de la localidad de El Jagüel, municipio de Esteban Echeverría, de notable expansión en las últimas dos décadas (ver Capítulos 5 y 7).

El último rango de superficie, si bien contiene pocos valores (9), es bastante heterogéneo y disperso en cuanto a la distribución de la variable precio del suelo. Si se excluyen dos casos extremos y excepcionales dentro del grupo, el promedio del precio del suelo es de USD28.900 por ha, lo cual es un valor esperable para el suelo rural periurbano, con buena accesibilidad y sujeto a las presiones de las rentas urbanas potenciales y la transmutación rentística (ver Capítulo 2, punto 2.3.1). Sin embargo, ese subgrupo va desde los 8.500 USD/ha, para un campo ganadero de 64 ha entre Guernica (Presidente Perón) y Alejandro Korn (San Vicente), cercano a la Laguna de Tacurú — un precio bajo si se considera un promedio general de 10.000 USD/ha para el suelo rural—, hasta los 40.000 USD/ha para unas 125 ha situadas en el borde del frente de expansión de loteos de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría (ver capítulos 5 y 7). En los otros dos casos, a pesar de la gran superficie de los terrenos, claramente están operando altas rentas urbanas potenciales. El precio máximo del rango corresponde a 75 ha en venta por USD15.000.000 (200.000 USD/ha), ubicadas justo en el borde sur del núcleo original de UC de la localidad de Canning, y con frente a la RP58, sobre el cual se ofrecía como “ideal para desarrollo comercial”.<sup>106</sup> Allí se ve el impacto de la renta de monopolio de segregación vinculada a las UC de sectores de ingresos altos, que opera tanto sobre el uso residencial como sobre la renta diferencial de comercio, ya que esas

---

106 El dato se relevó en noviembre de 2022 como suelo rural en venta pero al escribir estas páginas ya se encuentra en allí en construcción el barrio cerrado Vista Lagos.

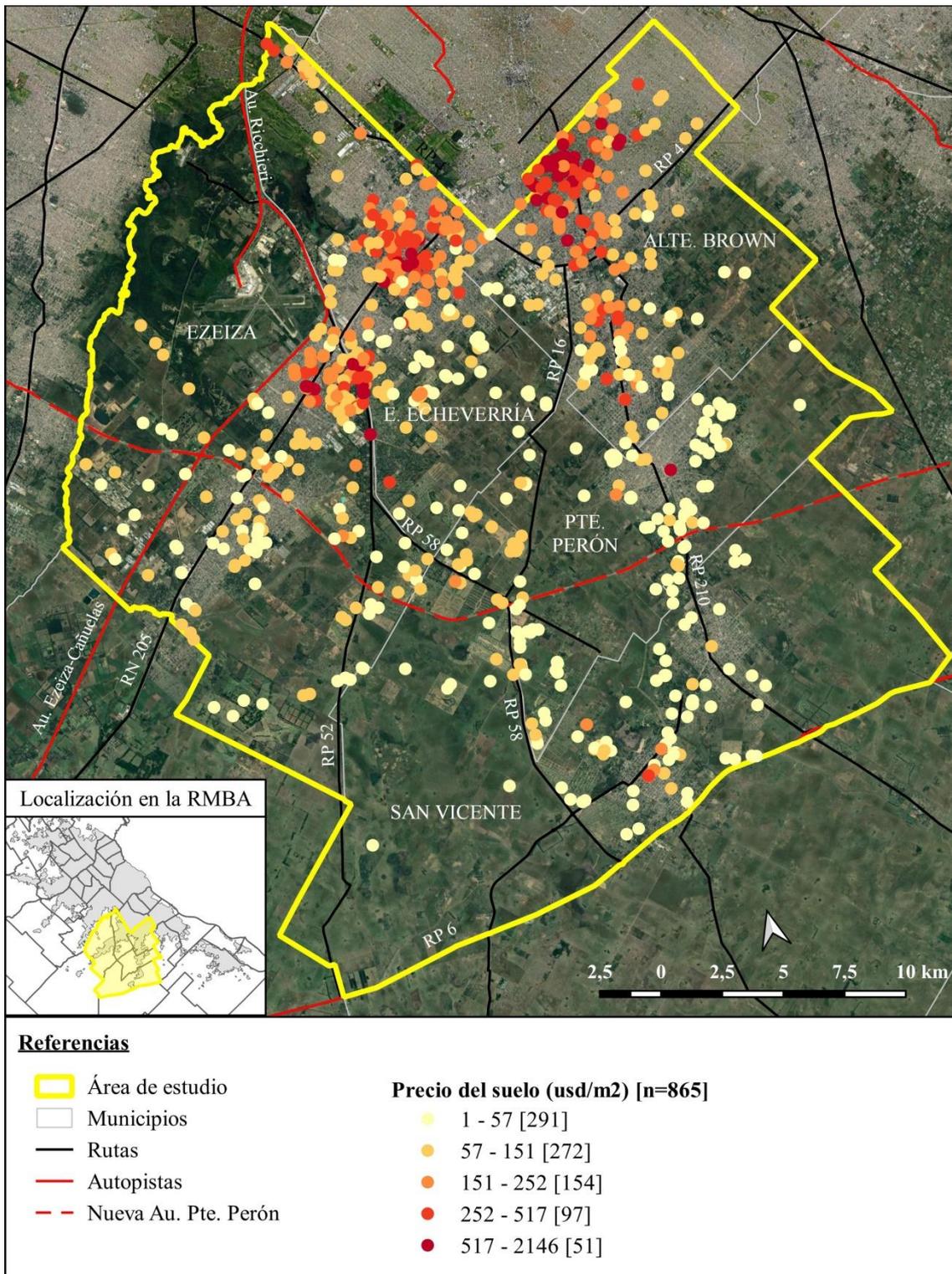
actividades comerciales también serán destinadas a sectores de altos ingresos (Jaramillo, 2010). El otro caso que completa el rango de mayor superficie tiene un precio de 100.000 USD/ha y corresponde a uso industrial.

El Mapa 6.3 muestra que los valores más altos del  $m^2$  de suelo se concentran claramente en la localidad de Adrogué, cabecera del municipio de Almirante Brown, y en Monte Grande, cabecera de Esteban Echeverría. También se observa una significativa concentración de valores altos en el núcleo de la localidad de Canning, en torno al eje de la Avenida Mariano Castex (RP58), donde prima el uso comercial, incluyendo centros de compras, y complejos de oficinas. Por último, se observa cierta concentración de valores altos en el centro de la localidad de Ezeiza, así como en Burzaco y Longchamps, en el partido de Almirante Brown.

El Mapa 6.3 refleja en general lo esperable de acuerdo al modelo de los gradientes de rentas del suelo, con los valores más altos en las zonas céntricas y los más bajos distribuidos en el espacio periurbano. En el Corredor Canning-San Vicente, en torno a las rutas provinciales 58, 52 y 16, en correspondencia con la renta de monopolio de segregación que opera en las UC, se observan precios más altos, aunque apenas del segundo rango.

Las tablas que se presentan a continuación muestran las estadísticas básicas de la variable precio del suelo (USD/ $m^2$ ) cruzada con otras variables, con el fin de avanzar en la comprensión de la heterogeneidad de la muestra reflejada hasta aquí (sobre todo en el caso de los terrenos de hasta 5.000  $m^2$  de superficie), a través del análisis del rol diferencial de distintos factores en la valorización del suelo. En el caso de algunas variables, como se aclara oportunamente, se consideraron solo los terrenos de hasta 5.000  $m^2$  de superficie, para circunscribir el grado de dispersión y que los datos fuesen más representativos de la incidencia de cada variable sobre el precio del suelo.

**Mapa 6.3. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Años 2021/2023**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano de la Provincia de Buenos Aires y relevamiento propio

La Tabla 6.3, a través de la zonificación (Mapa 6.4), muestra cómo el uso al que se destina o puede destinarse el suelo incide sobre su precio. Cabe recuperar aquí como referencia, la jerarquía de usos del suelo mencionada más arriba, asociada al principio

del “mayor y mejor uso”: 1) actividades terciarias superiores y comercio de lujo; 2) vivienda de sectores de mayores ingresos; 3) comercio y vivienda; 4) actividad industrial; 5) vivienda de sectores de menores ingresos; 6) uso rural. Esta jerarquía, determinada por la capacidad de generar renta, tiene su correlato —al menos en teoría— en niveles de precios diferenciados para cada tipo de uso.

**Tabla 6.3. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según zonificación de usos del suelo. Años 2021-2023**

Zonificación de usos del suelo (Decreto-Ley 8.912)	Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )							
	n	media	mediana	moda	mínimo	máximo	desv. estándar	coef. variación
<b>Comercial</b>	116	425,7	250	167	39	1435,9	376,4	0,88
<b>Residencial</b>	420	180,1	135,6	40	11	2146	182,6	1,01
<b>Residencial extraurbana</b>	94	100,1	78	17	8,1	425	79,9	0,79
<b>Reserva ensanche urbano</b>	16	79,8	75,5	27	27	144,4	36,4	0,45
<b>Industrial</b>	13	94,1	85	27	27	180	44,1	0,46
<b>Agropecuaria</b>	121	48,02	40	50	8	237,7	32,1	0,66
<b>Recuperación</b>	2	24,1	24,1	18,3	18,3	30	5,9	0,24
<b>Esparcimiento</b>	4	247,2	252,5	68	68	416	136,9	0,55
<b>Uso específico</b>	2	488	488	464,9	464,9	511,1	23,1	0,04
<b>Total</b>	788	183,7	112	40	8	2146	229,5	1,24

Notas: 1) Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente.

2) Incluye terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

La distribución de las observaciones al interior de las categorías de zonificación es menos dispersa (menores coeficientes de variación) que a nivel global de la muestra, lo cual marca que el uso del suelo permitido es una variable representativa para diferenciar distintos niveles de precios del suelo. Tomando los promedios de precios, se obtiene la siguiente jerarquía de usos: 1) comercio; 2) residencia; 3) residencia extraurbana (corresponde mayormente a residencia de altos ingresos en UC); 4) industria; 5) reserva para ensanche urbano (corresponde a los bordes de expansión popular de las localidades de Longchamps y Glew); 6) agropecuaria (ver zonificación en Mapa 6.4). Esta jerarquía responde en gran medida a lo esperable según el modelo teórico mencionado en el párrafo anterior. Si se observan los valores máximos en lugar de los promedios se repite el orden de los 3 primeros usos pero la zonificación agropecuaria tiene un valor mayor que la industrial y la reserva para ensanche urbano. Esto sucede porque se trata de una parcela ubicada sobre una calle importante de la periferia de San Vicente, en una zona

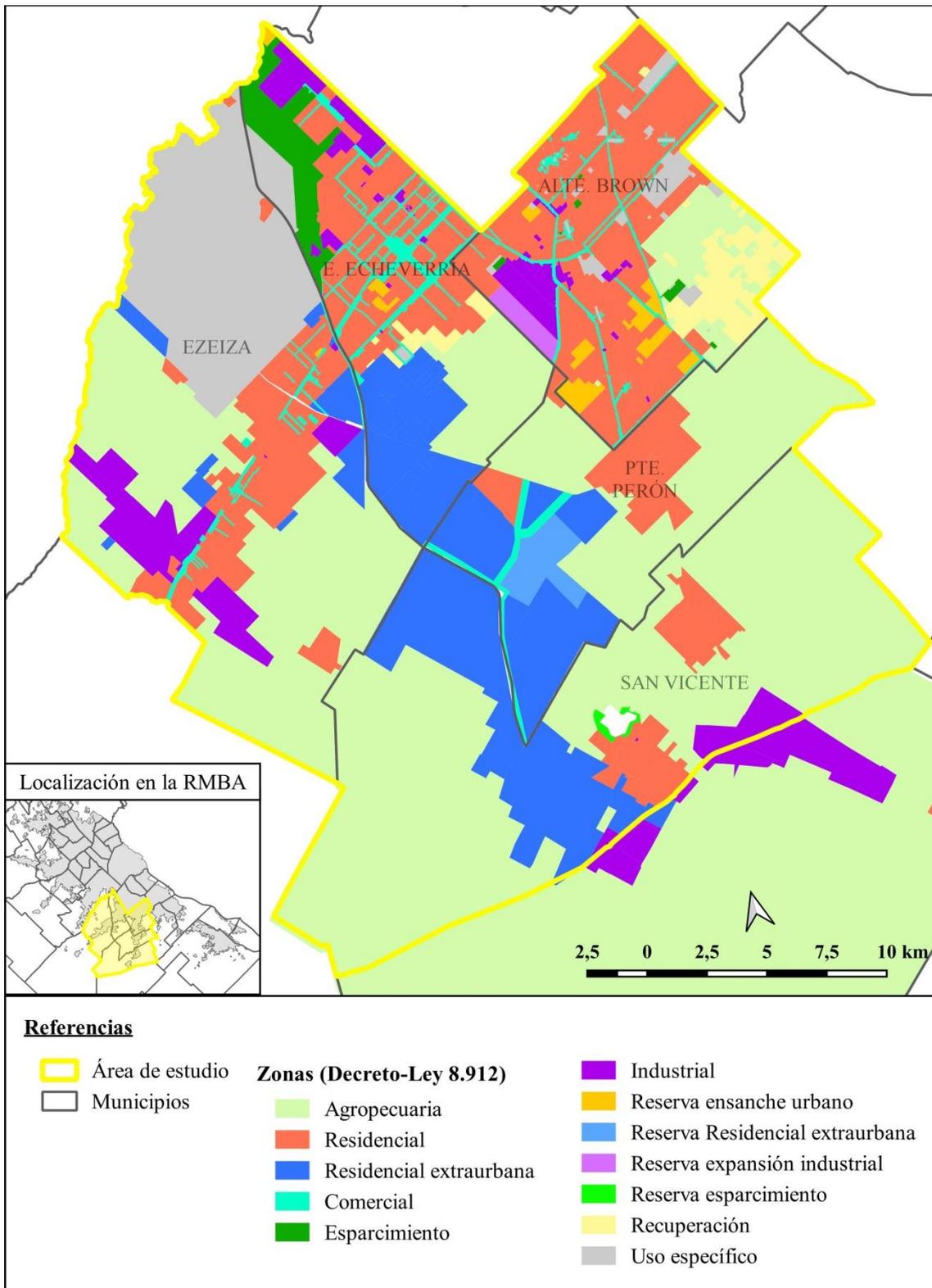
de desarrollo reciente de loteos, y que, a pesar de su zonificación agropecuaria, se ofrece para uso comercial. Si se consideran todos los rangos de superficie de terreno, y no sólo los de hasta 5.000 m<sup>2</sup>, el suelo industrial pasa al quinto lugar. La incorporación de lotes grandes o fracciones hacen bajar notablemente el promedio del precio del m<sup>2</sup> de suelo industrial.

Los suelos en recuperación relevados no son muchos pero cabe destacar que presentan el precio promedio y máximo más bajos, ya sea que se consideren sólo los terrenos del primer rango de superficie como todos los terrenos. Se trata de suelos con pasivo ambiental, decapitados por actividad ladrillera (DPOUyT, 2007; Larreche, 2024), localizados en la periferia de Esteban Echeverría y Almirante Brown. Estos datos sustentan la hipótesis de que este tipo de suelos tiene un precio más bajo que el resto del suelo rural y que sobre ellos se desarrolla una brecha de renta (Apaolaza y Venturini, 2021).<sup>107</sup>

---

107 Este fenómeno se introdujo en el Capítulo 2 (punto 2.4) y en el Capítulo 5 (punto 5.5), y se ahondó en él en términos teóricos en este capítulo (punto 6.3), a través de diversos estudios que han reconocido la formación de este tipo de brechas de renta. La cuestión se retoma en la tipología de rentas más adelante (puntos 6.7.1 y 6.7.4) y se desarrolla en detalle para el caso de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría (Capítulo 7).

**Mapa 6.4. Zonificación de usos del suelo en la zona sur de la RMBA. Año 2022**



Fuente: Elaboración propia a partir de urBASig

Como se observa en el Mapa 6.4, las principales arterias viales del Corredor verde Canning-San Vicente (las rutas provinciales 58 y 16, junto con un tramo de la Avenida Néstor Kirchner, que discurre desde Guernica) tienen zonificación comercial. Como se

vio en el Capítulo 5 (punto 5.2.1), el desarrollo comercial en esta zona es apenas incipiente, e incluye desde estaciones de servicio y ventas de materiales de construcción hasta centros de compras y de oficinas, que en su gran mayoría se encuentran aún en etapa de proyecto o de construcción. Con frente a dichas vías de circulación, o bien a la nueva Autopista Presidente Perón, se observan fracciones en venta con zonificación comercial o bien ofrecidas como ideales para emprendimientos comerciales, cuyo precio va desde los 225.000 USD/ha hasta más de 1.300.000 USD/ha. 4 de estas fracciones se encuentran entre los 8 valores más altos de los terrenos de más de 5 ha de superficie que componen la muestra. Este último caso de 1.300.000 USD/ha, que corresponde a 1,5 ha ubicadas junto a la Autopista Presidente Perón, a 600 metros del cruce con la RP58, representa el segundo precio del suelo más alto de los terrenos de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie, luego de un terreno de 2 ha para uso comercial ubicado en el núcleo de la zona de UC de Canning. Estos altos precios estarían dando cuenta del importante peso de las rentas diferenciales de comercio y de las rentas de monopolio de segregación en esta zona (Jaramillo, 2010).

Los altos valores que se observan en la Tabla 6.3 para los casos con zonificación de esparcimiento se deben a que en realidad se trata de terrenos destinados a uso industrial o comercial: 3 situados en el extremo norte de Esteban Echeverría, sobre el Camino de Cintura (RP4), y otro sobre Avenida Fair, en la zona industrial del borde de El Jagüel. Por su parte, los altos valores de los casos con zonificación de uso específico se deben a que en realidad se trata de lotes dentro de un proyecto de urbanización cerrada en Adrogué, que están afectados por la zonificación de un equipamiento educativo cercano. La Tabla 6.4 continúa en la línea de la Tabla 6.3 pero en forma más amplia, considerando la influencia de los contextos o entornos socioterritoriales sobre los precios del suelo.

**Tabla 6.4. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según contexto socioterritorial. Años 2021-2023**

Contexto socioterritorial	Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )							
	n	media	mediana	moda	mínimo	máximo	desv. estándar	coef. variación
Área central o comercial	44	674,3	562	130	130	1435,9	419	0,62
Área residencial consolidada de media o baja densidad	425	221	170	100	12,7	2146	199,3	0,9
Área de urbanizaciones cerradas y residencia extraurbana	116	73,2	57,9	43	14	560	66,1	0,9
Área de expansión urbana popular	170	51,8	46	40	8	237,71	32,6	0,62
Área industrial, logística y/o de equipamientos	25	150,4	104	68	27	505	124,1	0,82
Área rural	8	18,7	18	10	10	34	7,3	0,38
<b>Total</b>	788	183,7	112	40	8	2146	229,5	1,24

Notas: 1) Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente.  
2) Incluye terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

En la Tabla 6.4 se observa que la distribución de las observaciones al interior de cada una de las categorías se torna un poco más dispersa que si se considera estrictamente la zonificación de uso del suelo (Tabla 6.3), por lo cual los datos de esta tabla deben ser tomados con mayor recaudo. Si se observan los promedios del precio del suelo, se repite el orden jerárquico de los usos de la Tabla 6.3, salvo por el hecho de que las áreas industriales tienen un promedio mucho más alto, lo que se debe a que aquí están incluyendo suelo destinado a uso comercial y residencial, y no solo el zonificado como industrial. Si se observan los valores máximos, lo curioso es que el valor más alto está en un área residencial y no en un área central o comercial.

No obstante, la Tabla 6.4 ratifica el peso en el precio del suelo de la centralidad, arrojando un precio promedio en áreas centrales o comerciales (674 USD/m<sup>2</sup>) aún más alto que en la zonificación estrictamente comercial (425 USD/m<sup>2</sup>). Estos datos corresponden a terrenos situados en las cercanías de las estaciones de ferrocarril y en las áreas centrales de las localidades del área de estudio, así como sobre corredores comerciales importantes, como el caso de la Avenida Castex (RP58) en el núcleo de la localidad de Canning. En la mayoría de los casos estas localizaciones incluyen también la posibilidad de mayores densidades edificatorias. En términos de Jaramillo (2010), el

alto precio del suelo se explicaría porque a las altas rentas diferenciales de comercio se adicionan rentas primarias diferenciales tipo II.

Se destaca que el precio promedio del suelo en las áreas residenciales consolidadas de media o baja densidad, situadas al interior de la aglomeración, es mucho más alto (mucho más del doble) que en las áreas de urbanizaciones cerradas (UC) y residencia extraurbana, las cuales se consideran vinculadas a la residencia de sectores de altos ingresos. A su vez, no es tanta la diferencia del precio promedio en estas áreas (73 USD/m<sup>2</sup>) con respecto a las áreas de expansión urbana popular (52 USD/m<sup>2</sup>). La diferencia se amplía si se consideran los valores máximos (560 contra 237 USD/m<sup>2</sup>).

La Tabla 6.5 apunta a analizar con más detalle las diferencias de precios del suelo entre los distintos tipos de tejidos sociohabitacionales que corresponden a las principales modalidades de expansión urbana (ver Capítulo 5, punto 5.2); por lo tanto, se trata de valores correspondientes en su gran mayoría a localizaciones periurbanas.

**Tabla 6.5. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según tipo de tejido sociohabitacional. Años 2021-2023**

Tejido sociohabitacional	Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )							
	n	media	mediana	mod a	mínimo	máximo	desv. estándar	coef. Variación
Urbanización cerrada	11 4	84,7	65	50	14	538,5	83	0,97
Residencia extraurbana abierta	21	67,8	49	18	18	220	49,8	0,73
Loteo	10 8	62,5	53	40	23,8	217	31,1	0,49
Barrio RENABAP	43	45,2	39	40	11	164	33	0,73
<b>Total</b>	78 8	183,7	112	40	8	2146	229,5	1,24

Notas: 1) Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente.  
2) Incluye terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

Como es de esperar, el precio promedio más alto corresponde a las UC, pero aún se encuentra muy por debajo de los valores de las áreas residenciales consolidadas, expuestos en la tabla anterior. La diferencia entre el precio en UC y el resto de las modalidades habitacionales se acentúa si se considera el valor máximo, aunque tampoco en ese caso alcanza a las áreas residenciales consolidadas. Por su parte, los loteos están en una situación intermedia junto con las áreas de residencia extraurbana abierta (zonas de *casas-quintas*), y el último lugar corresponde a los barrios populares inscriptos en el

Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)<sup>108</sup> (en su gran mayoría asentamientos informales y loteos irregulares).

Cabe recordar aquí, una vez más, las advertencias metodológicas. Como viene sucediendo en general con el resto de las variables, los altos coeficientes de variación de la Tabla 6.5 muestran que al interior de estas categorías los valores están distribuidos en forma bastante dispersa. Por lo tanto, para observar en forma más fehaciente las diferencias de precio del suelo entre las distintas modalidades sociohabitacionales, es necesario mirar los datos con mayor detalle. Para ello, se pueden comparar y cruzar entre sí los valores de la media y de la moda de superficie de terreno y de precio del m<sup>2</sup>, como forma de aproximarse mejor a situaciones típicas.

En las áreas residenciales consolidadas de media o baja densidad del interior de la aglomeración, con zonificación residencial, el valor modal de superficie de terreno es de 300 m<sup>2</sup>, es decir, un lote urbano estándar. Si se le aplica el promedio del precio del m<sup>2</sup> para esas zonas, se obtiene un lote de unos USD62.400. En el caso de las UC, la mayoría de los terrenos de la muestra tienen una superficie de 800 m<sup>2</sup>. Tanto si se multiplica ese valor modal por el valor medio del precio del m<sup>2</sup>, como si se toma el precio promedio de los lotes relevados dentro de UC, se obtiene un lote de unos USD67.000. Es decir, un lote extraurbano en una UC no es tanto más caro que un lote urbano en un área residencial consolidada. Para las áreas de residencia extraurbana abierta hay que tener en cuenta que la cantidad de observaciones es escasa (21), por lo que pueden no ser del todo representativos de ese universo. Lotes de 1500 m<sup>2</sup> de superficie se ubicarían entre los USD90.000 y USD100.000. Los loteos periféricos presentan la distribución menos dispersa de los valores de precio del suelo (menor coeficiente de variación). Allí también el valor modal de superficie de terreno es de 300 m<sup>2</sup>. Según se aplique el valor modal o medio del precio del m<sup>2</sup>, se obtiene un lote de USD12.000 o USD18.600, respectivamente. En el caso de los barrios RENABAP, el valor modal de superficie también es de 300 m<sup>2</sup>. Según se aplique el valor modal o medio del precio del m<sup>2</sup>, se obtiene un lote de USD7.500 o USD13.500, respectivamente.

En la Tabla 6.6 se observa que el nivel de consolidación urbana, determinado por la dotación de servicios (en este caso red de agua potable y red cloacal), es un claro factor de valorización del suelo. Se observa que el precio promedio del m<sup>2</sup> de suelo es mucho

---

108 Ver aclaración en nota al pie del Capítulo 3 (punto 3.3.2).

más alto cuando hay dotación de servicios que cuando no la hay. La diferencia del precio entre la presencia y ausencia de servicio es un tanto mayor en el caso de la cloaca que en el del agua. Esto ratifica el postulado teórico según el cual cuanto menos generalizada es la dotación de un servicio a nivel de la ciudad, mayor es su impacto en los precios del suelo (LILP, 2018). Se destaca que más de la mitad de la muestra cuenta con el acceso a ambos servicios.

**Tabla 6.6. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según dotación de servicios. Años 2021-2023**

Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )	Dotación de servicios						Total
	Red de agua		Red de cloacas		Ambas	Ninguna	
	Sí	No	Sí	No			
<b>N</b>	568	297	463	402	410	244	865
<b>Media</b>	208,6	96,7	235,6	94,9	237,4	69,8	170,2
<b>mediana</b>	133,2	57	144,4	64,5	146,2	50	100
<b>Moda</b>	100	40	45	40	45	40	40
<b>mínimo</b>	2,5	0,6	6	0,6	10	0,65	0,6
<b>máximo</b>	2146	1362	2146	916,7	2146	480,8	2146
<b>desv. estándar</b>	246,7	144,8	274,7	100,2	274,1	68,1	223,5
<b>coef. variación</b>	1,18	1,49	1,16	1,05	1,15	0,97	1,31

Nota: Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

Cabe mencionar que más allá del claro impacto de la dotación de servicios sobre el precio del suelo, al interior de cada categoría la distribución de los precios es altamente dispersa. Esto muestra que para determinar los distintos niveles de precios, junto con la dotación de servicios confluye el impacto de las demás variables analizadas previamente, vinculadas fundamentalmente al tipo de uso del suelo y a la localización en la estructura urbana.

La Tabla 6.7 confirma lo que vienen sugiriendo las tablas anteriores: en el área de estudio los mayores precios del suelo se encuentran en áreas del interior de la aglomeración, con alto grado de ocupación y consolidación urbana, y descienden hacia la periferia. Claramente, la condición de integración a la aglomeración se corresponde con una mayor probabilidad de presencia de los usos que generan las mayores rentas (comercio y residencia), mayor probabilidad de centralidad y de dotación de redes de infraestructura de servicios.

**Tabla 6.7. Precios del suelo en la zona sur de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según relación espacial con la aglomeración. Años 2021-2023**

Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )	Relación espacial con la aglomeración			Total
	Integrado	Borde	Aislado	
<b>N</b>	497	224	144	865
<b>Media</b>	256,2	58,3	47,5	170,2
<b>Mediana</b>	175	46	41	100
<b>Moda</b>	100	40	4	40
<b>Mínimo</b>	7,9	0,9	0,6	0,6
<b>Máximo</b>	2146	416	237,7	2146
<b>desv. Estándar</b>	260,6	52,6	37,6	223,5
<b>coef. Variación</b>	1,01	0,9	0,79	1,31

Nota: Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente  
 Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

Cabe mencionar que la diferencia en el precio entre los terrenos en situaciones de borde y los aislados no es tan alta. Esto se debe, por un lado, a que el precio del suelo en las situaciones aisladas es empujado hacia arriba por el hecho de que se trata, en la gran mayoría de los casos, de lotes en UC y de fracciones ofrecidas para desarrollos inmobiliarios cerrados. En menor medida se trata de lotes en loteos abiertos dispersos y de fracciones ofrecidas para desarrollo de loteos abiertos y emprendimientos comerciales, lo que también se asocia con altas rentas urbanas potenciales. Por otro lado, el precio del suelo en las situaciones de borde es empujado hacia abajo, ya que allí predominan claramente los loteos abiertos en contextos de expansión urbana popular, que, como se vio anteriormente, se corresponden con precios del suelo más bajos.

Los datos generales presentados en este apartado se retoman con más detalle para el caso de Esteban Echeverría, junto con la mención de ejemplos puntuales de la muestra, en el Capítulo 7.

### **6.5. Hacia una tipología de rentas periurbanas para la RMBA**

El objetivo de este apartado, que es introductorio a los que siguen hasta el final de este capítulo, puede resumirse con la siguiente pregunta: ¿por qué y cómo construir una tipología de rentas periurbanas? Como se desarrolló *in extenso* en el Capítulo 2 y más arriba en este mismo capítulo, las dinámicas de la renta del suelo aparecen como un eje teórico fundamental para analizar la variabilidad espacio-temporal característica de los

espacios periurbanos. Sin embargo, como se advirtió anteriormente, en los principales *corpus* teóricos sobre la renta de la tierra —ya sean de inspiración clásica, neoclásica, marxista o neomarxista—, no se advierte un abordaje directo de las áreas y fenómenos de transición rural-urbana, que han tendido a quedar en una *zona gris*. En ese sentido, uno de los principales objetivos específicos de esta tesis fue avanzar hacia una sistematización teórico-conceptual que permitiera abordar en forma integral y específica la incidencia de las rentas del suelo en la dinámica territorial de los espacios periurbanos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Para ello se desarrolló una tipología que abarca los diversos tipos de renta derivados de la influencia de una variedad de variables o factores determinados de valorización y desvalorización, que a su vez se asocian con los diferentes procesos socioterritoriales, actores sociales, actividades y usos del suelo típicos del espacio periurbano bonaerense.

Recuperando la definición de espacios periurbanos desarrollada en el Capítulo 2 (punto 2.2.1), la tipología debía considerar que la espacialidad periurbana se caracteriza por el cruce, combinación y/o competencia en un mismo territorio de factores de valorización determinados desde la ruralidad —que en términos de rentas aparece netamente asociada a lo productivo—, y desde lo urbano. Recordando lo expuesto en el punto 6.2 sobre rentas urbanas y rurales, la tipología combina situaciones en las que el suelo es un medio de producción que interviene en forma directa en un proceso productivo (rentas rurales), con otras donde es condición de la producción (rentas urbanas), y otras donde su utilidad se reduce a ser depósito de residuos (más vinculadas a lo urbano que a lo rural). Vale la pena aclarar que con la tipología de rentas periurbanas no se pretende sostener la existencia de una nueva categoría de rentas del suelo, sino simplemente sistematizar y reagrupar bajo un rótulo común los tipos de rentas —junto con las variables que las determinan— que aparecen en territorios de características particulares como son los de transición rural-urbana.

Como se viene desarrollando a lo largo de este capítulo, se ha tendido a separar lo explicable por la dinámica de la renta del suelo propiamente dicha —vinculada a factores de tipo estructural y de alcance general (dinámica de la estructura urbana, atributos generales del suelo, conducta de sujetos capitalistas típicos en torno a la propiedad del suelo, la producción, los costos y la ganancia, entre otros) (Adaszko, 2013)—, de otros factores de tipo más bien contingente, entendidos como externalidades. La tipología de rentas que se propone, que considera tanto factores

intrínsecos como extrínsecos de valorización y desvalorización del suelo, busca integrar esos dos ámbitos usualmente escindidos en términos teóricos. De esta forma, el esquema propuesto permite abarcar tanto los atributos físico-naturales del suelo (condiciones de “sitio”) y los atributos locacionales en relación a la estructura territorial urbana (condiciones de “posición/situación”), como los aspectos que no estarían cubiertos por ninguno de esos dos tipos de atributos (“externalidades”). Como última aclaración, cabe mencionar que la elaboración de la tipología se nutrió tanto de la extensa bibliografía consultada sobre espacios periurbanos en general, y los de la RMBA en particular, como de los emergentes de las entrevistas realizadas a informantes calificados, como parte del trabajo de campo de la tesis (ver detalle en Capítulo 3, punto 3.4.3). En ese sentido, la tipología surge de un diálogo entre teoría y empiria, y a lo largo de su exposición se remite a cuestiones ya desarrolladas en otros capítulos.

Para la identificación de los tipos de rentas que componen la tipología, se tomaron como referencia y se compararon las tipologías de rentas urbanas de Topalov (1984) y Jaramillo (2010), que se muestran en el Cuadro 6.2, para complementarlas y aplicarlas a la especificidad de los espacios periurbanos. La propuesta de Topalov tiene como eje la forma en que se origina la sobreganancia localizada que se transforma en renta, de allí que la distinción principal es entre rentas absolutas, diferenciales y de monopolio. Al igual que Topalov, aunque de manera diferente, Jaramillo distingue las rentas vinculadas al sector de la construcción (primarias) de las vinculadas al uso del suelo urbano (secundarias), pero clasifica éstas últimas no por el factor que origina la renta sino fundamentalmente en función del tipo de uso del suelo (vivienda, comercio, industria), criterio que también se tuvo en cuenta en la tipología elaborada. En este punto, una diferencia importante entre Jaramillo y Topalov es que este último no concibe rentas diferenciales (determinadas por diferencias en los costos de producción) en el consumo de la vivienda como valor de uso, sino que lo circunscribe al ámbito de las rentas de monopolio (determinadas en la circulación de las mercancías inmobiliarias en el mercado). Por estas cuestiones —y por otras que se verán más en detalle en el próximo apartado—, el enfoque de Topalov está más claramente en línea que el de Jaramillo con los postulados de Marx sobre la renta. Asimismo, si bien la tipología de Jaramillo es más concisa y más fácil de interpretar, puede decirse que la tipología de Topalov es más completa y precisa a la hora de abarcar la variedad de factores que inciden sobre los distintos tipos de rentas del suelo.

**Cuadro 6.2. Tipologías de rentas del suelo urbano**

Topalov (1984)	Jaramillo (2010)
<p><u>Rentas absolutas:</u>  Renta absoluta en la construcción (“renta de edificabilidad”)  Renta absoluta en las actividades de circulación (plusganancias del capital financiero)</p> <p><u>Rentas diferenciales:</u>  Según el costo localizado de producción del terreno edificable:  Costo localizado de edificación  Costo de urbanización del suelo  Costo de demolición  Costo de desahucio (desalojo)  Costo fiscal  Según el costo localizado de explotación capitalista de los edificios:  Costo de los medios de producción  Costo de comercialización  Costo fiscal  Costo de la fuerza de trabajo  Velocidad de rotación del capital</p> <p><u>Rentas de monopolio:</u>  Renta de monopolio de segregación  Renta monopólica de igualación del costo de uso  Renta monopólica de penuria</p>	<p><u>Rentas Primarias:</u>  Renta Primaria Diferencial Tipo I  Por constructibilidad física  Por localización  Renta Primaria Diferencial Tipo II  Renta Absoluta Urbana</p> <p><u>Rentas Secundarias:</u>  Renta Diferencial de Comercio  Renta Diferencial de Vivienda  Renta de Monopolio de Segregación  Renta Diferencial y de Monopolio Industrial</p>

Fuente: Elaboración propia a partir de la bibliografía indicada

La tipología se presenta en el Cuadro 6.3. Como principal criterio ordenador se partió de la distinción entre las tres modalidades básicas de génesis de la renta de la tierra según la perspectiva marxista: absoluta, diferencial y de monopolio. Luego, principalmente por una cuestión didáctica, se aclara la distinción entre las rentas vinculadas al ámbito urbano y las vinculadas al ámbito rural, asociado al uso productivo del suelo; claro está que esa distinción da cuenta no sólo de las rentas reales del suelo periurbano sino también de las rentas potenciales.

Para cada tipo de renta se identifica la variable o factor principal que lo determina y se aclara si corresponde a atributos intrínsecos o extrínsecos del suelo. Puede decirse que los primeros estarían asociados a las condiciones de “sitio”, mientras que los segundos se asocian con la “posición” o “situación”. Más específicamente, los atributos intrínsecos tienen que ver con las características particulares de cada terreno independientes de su localización (o no determinadas directamente por ella), relacionadas con sus atributos físico-naturales (fertilidad, pendiente, anegabilidad, atributos ambientales, etc.), con aspectos sociales (situación dominial), o con la

posibilidad de disponer de ellos en términos absolutos. Los atributos extrínsecos están vinculados fundamentalmente a la localización de los terrenos en relación con la estructura urbana, o bien a las características del entorno territorial (definidas ya sea por atributos ambientales, urbanos, socioculturales o administrativos, como en el caso del costo fiscal), o a los condicionamientos impuestos por las características de la rama de producción de que se trate. En el caso del suelo urbano, los atributos extrínsecos son los que tienen más peso en la determinación de la renta del suelo (Baer, 2013). En gran medida ocurre lo mismo en el suelo periurbano, aunque, como se observa en el Cuadro 6.3, no deja de ser importante el peso de atributos intrínsecos. En la última columna del cuadro se incluyen, a modo de ejemplo, actividades, usos del suelo, tipos de terrenos o de tejidos socioresidenciales en los cuales cada variable —asociada a un tipo de renta— suele tener un peso significativo a la hora de explicar la renta y el precio del suelo, sin olvidar que cada terreno soporta una renta total que es resultado de una combinación de distintos tipos de renta (Jaramillo, 2010; Topalov, 1984).

**Cuadro 6.3. Tipología de rentas del suelo periurbanas**

Modalidad	Ámbito	Tipo	Variable o factor determinante	Tipo de atributo	Ejemplos	
Rentas absolutas	Urbano	Renta absoluta urbana	Posibilidad de urbanizar el suelo (por factores físicos y/o de localización)	Intrínseco/ Extrínseco	Fracciones rurales urbanizables en la ubicación más desventajosa con respecto a la ciudad / Lotes más desventajosos de loteos populares periféricos	
			Composición orgánica baja de la construcción en áreas de expansión	Extrínseco		
	Rural	Renta absoluta extractiva	Derecho a extraer materia del suelo	Intrínseco	Hornos de ladrillos artesanales	
			Composición orgánica baja de la actividad extractiva periurbana	Extrínseco		
Rentas diferenciales	Urbano	Rentas diferenciales por costos de urbanización	Constructibilidad del terreno	Intrínseco	Suelos decapitados por actividad ladrillera	
			Costo de conexión a redes de infraestructura y servicios	Extrínseco	Fracciones rurales lejos de las redes troncales de agua, cloaca y gas	
			Costo de deforestación	Intrínseco	Fracciones rurales con forestación natural en su interior	
			Situación dominial	Intrínseco	Fracciones rurales que requieren saneamiento dominial para su urbanización	
			Costo fiscal localizado	Extrínseco	Zonas con impuestos de captación de plusvalías por paso de rural a urbano	
		Renta diferencial industrial y logística	Costo de transporte	Extrínseco	Industrias junto a la red de autopistas metropolitanas	
			Costo fiscal localizado	Extrínseco	Parques industriales con exenciones impositivas	
			Renta diferencial de comercio, servicios y equipamientos	Velocidad de rotación del capital	Extrínseco	Equipamientos deportivos como canchas de fútbol
		Rural	Renta diferencial hortícola y de otras actividades agrícolas intensivas	Intensidad de capital invertido	Extrínseco	Horticultura en invernáculo
				Fertilidad del suelo	Intrínseco	Horticultura "a campo"
	Costo de transporte			Extrínseco	Flori-horticultura periurbana en general	
	Costo fiscal localizado			Extrínseco		
	Renta diferencial extractiva		Costo localizado de la fuerza de trabajo	Extrínseco	Hornos de ladrillos artesanales	
			Cantidad y calidad de "tierra negra"	Intrínseco		
Rentas de monopolio	Urbano	Renta de monopolio de depósito de residuos	Posibilidad de utilizar el suelo como depósito de residuos	Intrínseco/ Extrínseco	Basurales, escombreras, depósitos de chatarra	
		Renta de monopolio de segregación	Posibilidad de auto segregación socio-económica	Extrínseco	Urbanizaciones cerradas	

		Arboleda	Intrínseco	Fracciones rurales con arboleda perimetral
	Renta de monopolio de amenidades ambientales	Cuerpos de agua	Intrínseco/ Extrínseco	Lotes linderos a lagunas
		Paisaje	Extrínseco	Fracciones en zonas con paisaje bucólico
	Renta de monopolio de vivienda popular periférica	Posibilidad de acceso al suelo y a la vivienda formal periférica	Extrínseco	Loteos populares periféricos
	Renta de monopolio de penuria	Posibilidad de acceso al suelo y/o vivienda en condiciones de penuria económica	Extrínseco	Loteos irregulares y asentamientos informales
	Renta de monopolio industrial y logística	Posibilidad del uso industrial del suelo	Extrínseco	Parques industriales

Fuente: Elaboración propia

### 6.6. Las rentas absolutas periurbanas

La categoría de renta absoluta introducida por Marx (1959) [1894], que vino a completar los planteos de Ricardo (2004) [1817], que solo daban cuenta de las rentas diferenciales, se basa en el hecho de que debe pagarse una renta al terrateniente incluso en el caso de las tierras que no presentan ventajas diferenciales con respecto al resto, es decir, incluso en la “peor tierra” (Manrique Díaz, 2002). Eso se debe a la barrera que impone el monopolio de la propiedad jurídica de la tierra, que el terrateniente ostenta para reclamar el pago de una renta a cambio de ceder el derecho a usarla, independientemente del tipo de tierra de que se trate. Según Marx (1959), la posibilidad de pago de una renta absoluta deriva de un remanente del valor de las mercancías<sup>109</sup> producidas en la tierra por sobre su precio de producción.<sup>110</sup> Esto sucede en ramas de la producción con una composición orgánica baja, como era el caso de la agricultura en el contexto histórico de desarrollo de la teoría clásica de la renta.

Según Jaramillo (2010), la renta absoluta representa el efecto económico de la propiedad jurídica de la tierra, cuando ésta concurre con una situación de *escasez absoluta* de tierras, es decir, cuando ya no hay nuevas tierras disponibles para ampliar la

109 Según la teoría marxista, el valor de una mercancía está determinado por el tiempo de trabajo socialmente necesario para producirla y se compone del capital constante, el capital variable y la plusvalía.

110 El precio de producción se compone del precio de costo (capital constante más capital variable) y la tasa de ganancia media, que todo capital espera como retribución mínima para ser invertido.

producción. Se vuelve sobre esta cuestión en el próximo punto, sobre la renta absoluta urbana.

### ***6.6.1. Sobre la naturaleza de la renta absoluta urbana***

Es en la conceptualización de la renta absoluta urbana y en la preocupación por su naturaleza donde se denota más claramente la concepción de una especificidad de la renta urbana con respecto a los demás tipos de renta (agraria, minera, pesquera, forestal, etc.). Es decir, la renta urbana no aparece solamente como una renta diferencial tipo II en relación con la tierra en general —como lo ven autores como González Maraschio (2018) o Foladori (1996), al remarcar que la urbanización representa una mayor intensidad de inversión de capital sobre la tierra en comparación con la agricultura—, sino que se abre la puerta a determinadas cuestiones particulares, con implicancias teóricas y prácticas significativas.

En ese sentido, vale la pena desarrollar las diferencias fundamentales en torno a la naturaleza de la renta absoluta urbana entre los planteos de Topalov (1984) y Jaramillo (2010). Topalov, siguiendo los planteos de Marx (1959) sobre la renta absoluta en la agricultura, sostiene que en el ámbito urbano la renta absoluta surge de la sobreganancia producida en determinados sectores de actividad con características específicas: sectores vinculados a los grandes capitales monopolistas —como el sector financiero—, o bien sectores con una composición orgánica del capital baja (poco capital invertido en medios de producción en relación al invertido en fuerza de trabajo), una alta velocidad de rotación del capital (mucho capital invertido en materias primas y fuerza de trabajo en relación al invertido en maquinarias) y/o una alta explotación del trabajo (relación entre la plusvalía o trabajo excedente no retribuido y los salarios). El valor de las mercancías producidas en sectores con estas tres últimas características presenta un excedente por sobre el precio de producción que deriva en altas tasas de ganancia internas, es decir, en sobreganancias pasibles de ser transformadas en rentas absolutas, que son reclamadas por los dueños de la tierra. Según Topalov, la industria de la construcción, eslabón básico en el proceso de producción de la ciudad en términos físicos, presenta dichas características. De ahí que el autor hable de una renta absoluta en la construcción, que en las periferias urbanas deriva en lo que llama una “renta de edificabilidad”, que es una renta absoluta que soportan los terrenos por el hecho de

poder edificar o construir sobre ellos, es decir, una renta que aparece en los terrenos urbanizables.

Por su parte, Jaramillo (2010) basa su distinción entre las rentas absolutas y las rentas diferenciales en función de su relación con la escasez de suelo:

“Destaquemos entonces un aspecto que acerca fundamentalmente estas dos modalidades de renta que estamos examinando. El mecanismo de formación del precio del bien y de emergencia de la renta es prácticamente el mismo y en su base está la noción de escasez de tierra. Pero esta escasez se presenta bajo dos modalidades: escasez ‘absoluta’ en el primer caso, porque la producción no puede ampliarse de ninguna manera (aunque sobre este carácter ‘absoluto’ matizaremos más adelante). Y escasez ‘relativa’ en la Renta Diferencial, porque efectivamente las tierras también se agotan, solamente que las que se acaban son las tierras de mejor calidad. La producción puede ampliarse, paliando relativamente esta escasez, pero en condiciones productivas menos favorables.” (Jaramillo, 2010: 76)

En este punto queda resaltada otra diferencia entre los autores, ya que Topalov no concibe una escasez absoluta de suelo, sino que la misma siempre es relativa a las necesidades de valorización del capital en tanto principal agente urbanizador:

“El movimiento mismo del capital excluye la escasez absoluta, física, tanto de tierra cultivable como de recursos minerales o de suelo urbanizable. Este modo de producción no puede desarrollarse en una isla ya que la acumulación de capital es, al mismo tiempo, una expansión espacial indefinida. *La formación de una renta del suelo de ningún modo implica que la condición de la producción que la genera sea escasa, que físicamente no esté disponible.* Basta con que, en un momento dado, el capital no pueda por sus propios medios ni reproducirla, ni tener libre acceso a ella, pues una propiedad del suelo autónoma se le opone de manera efectiva.” (Topalov, 1984: 31, cursivas nuestras)

Ambos autores consideran que no basta con la naturaleza jurídica de la propiedad del suelo para dar lugar a una renta absoluta sino que además debe tener un efecto económico sobre el proceso de valorización de un capital. Sin embargo, Jaramillo termina dando en sus planteos un peso muy grande a la cuestión de la escasez, lo cual tiene su máxima expresión en la homologación que el autor hace entre la renta absoluta y la renta de monopolio generalizada, que es aquella derivada de la posesión de un recurso de características especiales y escaso en términos absolutos, en este caso el suelo urbano o urbanizable. Si bien Jaramillo considera la importancia de la oferta, expresada en el “precio de producción”, en sus planteos el rol fundamental en la determinación de la existencia y el nivel de la renta lo cumple la evolución de la demanda, representada en el “precio de circulación”. Entonces, a diferencia de Topalov,

para Jaramillo la renta absoluta —y también la renta diferencial— no se dirime fundamentalmente en la esfera de la producción —es decir, en el proceso de creación de valor— sino en la esfera de la circulación, es decir, en el encuentro en el mercado entre oferentes y demandantes de un bien escaso.

En términos teóricos, aunque Jaramillo basa en general su obra en la teoría marxista, se aleja de los postulados marxianos en su interpretación del surgimiento de la renta y particularmente en su concepción de la renta absoluta, acercándose a una perspectiva neoclásica o marginalista. Esta doctrina postuló una noción de medios escasos generalizada para todos los bienes o recursos, y relativa a fines, necesidades o usos alternativos, de allí que se la conozca como la “ciencia de la escasez”. En esa noción no se distinguen los factores de la producción reproducibles a voluntad por el capital de aquellos que no lo son. Entonces, siguiendo a Lipsey (1989), la tierra puede recibir una renta cuando la relación entre demanda y oferta la torna escasa y le hace arrojar una retribución por encima de su ingreso de transferencia, que es el precio que recibe cualquier factor de la producción para mantener su uso actual bajo una situación de equilibrio. Se trata de una “renta económica” o “renta de escasez”, que puede recibir no solo la tierra sino cualquier factor sujeto a dicha situación. Los ingresos de transferencia y la renta económica son los dos componentes en que se divide la retribución o remuneración de los factores de la producción. Aquellos factores con oferta perfectamente elástica y con usos alternativos reciben sólo ingresos de transferencia mientras que aquellos con oferta perfectamente inelástica y con sólo una utilización posible reciben sólo renta económica (Lipsey, 1989). Se trata de una idea de renta que no tiene el sentido territorial de la economía política clásica, para la cual la tierra recibe renta en tanto condición de la producción no producida y monopolizable (Martínez Alier y Roca Jusmet, 2001).

Volviendo a la renta absoluta urbana, si se llevan al extremo los planteos de Jaramillo la posesión de suelo urbano o urbanizable arrojaría una renta en el sentido neoclásico, es decir, una “renta de escasez” como cualquier factor de la producción que resulte escaso y muy demandado. Ese tipo de renta o “*royalty*” es la que se percibe por la explotación de los recursos naturales no renovables. En otras palabras, la renta absoluta urbana sería similar, por ejemplo, a la renta petrolera. Nótese la similitud entre los planteos de Jaramillo (2010) y los de Lipsey (1989), claro exponente de la escuela neoclásica:

“En el caso de usos urbanos la localización de la tierra es fundamental y, desde este punto de vista, la tierra es naturalmente inmóvil (es decir, es un factor sin usos alternativos más allá del uso urbano) (...). Las remuneraciones elevadas por terrenos urbanos tienen naturaleza de rentas económicas. La oferta es escasa en relación a su demanda y, por tanto, alcanza unos precios mucho mayores que en cualquier zona rural. Así pues, la retribución que recibe está muy por encima de la necesaria para evitar que se transfiera de su utilización urbana a una utilización rústica (es decir, por encima de sus ingresos de transferencia).” (Lipsey, 1989: 480, paréntesis nuestros)

En otras palabras, el suelo urbano es un factor de oferta inelástica, escaso en términos absolutos, y sin usos alternativos. Por lo tanto, recibiría renta económica o de escasez. Sin embargo, desde esta perspectiva, en situaciones de competencia entre usos del suelo, ya sea entre distintos usos urbanos o entre usos rurales y urbanos, es decir, cuando la tierra presenta usos alternativos, la idea de renta desaparece y la remuneración de la tierra se compone fundamentalmente de ingresos de transferencia (Lipsey, 1989).

Podría aceptarse sin mayores problemas la idea de una escasez absoluta de suelo urbano en los casos de ciudades que se encuentran con limitantes físico-naturales a su expansión, como pueden ser las ciudades costeras o situadas en ambientes montañosos, como bien reconoce Jaramillo (2010). Sin embargo, más allá de esas situaciones, siguiendo a Topalov (1984), la escasez de suelo urbano o urbanizable es en lo fundamental relativa a las lógicas dominantes de producción de ciudad, determinadas por las necesidades de valorización de capitales privados del sector inmobiliario y de la construcción, y por la captación de la renta del suelo en forma privada por parte de los propietarios, ambos actores tratando de maximizar sus beneficios.

### ***6.6.2. La renta absoluta urbana en estado puro***

Sea cual sea el factor que lo genere —las características sectoriales de la construcción o el desbalance entre oferta y demanda de suelo urbano—, y sin considerar las ventajas diferenciales de las distintas localizaciones, la posibilidad de urbanizar el suelo parece arrojar efectivamente un excedente de valor por sobre los costos de producción pasible de ser transformado en renta absoluta urbana. Ésta representa el precio mínimo del suelo urbano, sobre el que se adicionan los componentes correspondientes al resto de las rentas urbanas diferenciales y de monopolio (Jaramillo, 2010).

Ese precio mínimo —la renta absoluta urbana en su *estado puro*— se explicaría solamente por la posibilidad de urbanizar el suelo, es decir, de edificar sobre él. En ese sentido, puede ser útil la idea de “renta de edificación” de Topalov (1984). Esta renta absoluta urbana en *estado puro* es el que se observa, por ejemplo, en los lotes más desventajosos o peor ubicados de los loteos populares periféricos, con nulas o escasas ventajas en comparación con el resto de los lotes urbanos.

La aparición de una renta absoluta urbana potencial sobre suelos rurales está determinada fundamentalmente por factores extrínsecos que tienen que ver con la evolución de la estructura urbana y de las dinámicas de crecimiento de la ciudad, que van impactando sobre sus distintas áreas de borde. No obstante, la posibilidad de urbanizar el suelo también está condicionada por sus atributos físico-naturales, intrínsecos.

### **6.6.3. La renta absoluta extractiva**

En cuanto a las actividades extractivas pueden tomarse los planteos de Marx (1959) acerca de la renta en la industria extractiva, para sostener que arrojan una renta absoluta importante:

"Esta renta absoluta desempeña un papel todavía más importante en la industria extractiva en sentido estricto, en la que desaparece por completo un elemento del capital constante, las materias primas (entendidas como objetos de trabajo que pasaron por una primera etapa de transformación por el trabajo humano), y donde, si se exceptúan las ramas en las que la parte formada por la maquinaria y otro capital fijo es muy considerable, predomina incondicionalmente la más baja composición orgánica del capital. En esta industria, donde la renta sólo parece nacer de un precio de monopolio, se necesitan precisamente circunstancias extraordinariamente favorables para que las mercancías puedan venderse por su valor o para que la renta sea igual al remanente íntegro de la plusvalía de la mercancía sobre su precio de producción. Y lo mismo acontece, por ejemplo, con la renta de aguas destinadas a la pesca, de canteras, de bosques silvestres, etcétera. (Marx, 1959: 716, paréntesis propio)

En otras palabras, la baja composición orgánica de las actividades extractivas deriva en precios de producción por debajo del valor, lo que da lugar a un remanente de valor del cual puede desprenderse una renta absoluta de la tierra. La baja composición orgánica de sectores basados fundamentalmente en la extracción de recursos naturales (medios de producción no producidos) muestra claramente la incapacidad del capital de reproducir

las condiciones naturales del proceso de producción y de su propia valorización, situación que está en la base de la existencia misma de la renta de la tierra.

Estos planteos sobre la baja composición orgánica del capital como factor explicativo de la renta absoluta, claramente no pueden aplicarse a la moderna industria minera, intensiva en capital, con grandes inversiones en medios de producción y fuerza de trabajo calificada. Sin embargo, sí son aplicables a las actividades extractivas periurbanas, como la producción artesanal de ladrillos, que tienen una composición orgánica muy baja, determinada por sus muy bajos niveles de inversión en medios de producción (capital constante) con relación al capital invertido en salarios (capital variable). Esto se desarrolla en detalle en el Capítulo 7 (punto 7.4.2). A partir de esto, puede hablarse de una *renta absoluta extractiva*.

Como se ve en el Cuadro 6.3, el pago de esta renta absoluta al terrateniente también puede entenderse como determinado por la necesidad de acceder al derecho a extraer los materiales que componen el suelo.

## **6.7. Las rentas diferenciales periurbanas**

Siguiendo a Marx (1959) y Topalov (1984), se entiende a las rentas diferenciales como aquellas que surgen de sobreganancias determinadas por costos de producción o velocidades de rotación del capital que se presentan en forma diferencial en distintos puntos del espacio.

### **6.7.1. Las rentas diferenciales por costos de urbanización**

Un grupo de rentas muy importante a la hora de entender los precios del suelo periurbano son las vinculadas a los costos diferenciales de urbanización, que responden a los atributos tanto extrínsecos como intrínsecos de los terrenos. En primer lugar, aquí cabe recuperar la categoría de rentas primarias diferenciales tipo I de Jaramillo (2010), que refiere a los costos de urbanizar el suelo en función de: a) las características físico-morfológicas de los terrenos, que condicionan su *constructibilidad*, es decir, la posibilidad de edificar sobre el suelo; y b) la *localización* del terreno con respecto a las redes de servicios urbanos básicos. Según el autor, no son factores determinantes de las rentas en forma estructural, sino que representan desviaciones con respecto a los costos

normales de urbanización, que repercuten —generalmente en forma negativa— sobre la renta total soportada por los terrenos, determinada en lo fundamental por otros tipos de renta.<sup>111</sup>

La constructibilidad, responde a las características físicas o geomorfológicas del suelo. Puede tratarse *per se* de terrenos con pendientes pronunciadas, de cota baja y/o con el nivel freático alto, y por lo tanto inundables, o dichas características pueden haber sido afectadas por la extracción de suelo, como sucede en el caso de los *suelos decapitados* por actividades extractivas. En términos de rentas potenciales urbanas, el precio de estos suelos tiende a ser más bajos que otros por su baja constructibilidad, vinculada a altos costos de acondicionamiento del terreno (relleno y nivelación) (Apaolaza y Venturini, 2021).

Retomando a Jaramillo (2010), el costo de conexión a las redes de infraestructura y servicios urbanos (asfalto, desagües pluviales, cloacas, agua, electricidad, gas), determinado básicamente por la cercanía o lejanía de los terrenos en relación a estas redes, es otra variable muy importante a la hora de urbanizar el suelo periurbano. Como marca Topalov (1984), estos costos repercuten sobre los niveles diferenciales de renta y precio entre suelos equipados o no equipados con infraestructura y servicios, cuando recaen sobre agentes urbanizadores privados, no así cuando son absorbidos por el Estado. Siguiendo a Baer (2016), este tipo de costos tienen a tener un mayor impacto sobre la renta del suelo en contextos de urbanización dispersa, discontinua y en muy baja densidad.

En la entrevista realizada a un desarrollador de loteos urbanos apareció el costo de deforestación como una variable que incide en el precio de las fracciones rurales que se compran para urbanizar, especialmente en aquellas totalmente ocupadas por forestación natural o aquellas en que la arboleda interfiere con el trazado de las calles del futuro loteo. Puede pensarse como el equivalente al costo de demolición en las áreas urbanas consolidadas (Topalov, 1984, ver Cuadro 6.2). Otra variable interesante que apareció en las entrevistas es la situación dominial de los terrenos. En los espacios periurbanos de la RMBA son muy comunes los *grises* en torno al dominio de la tierra, con situaciones como dominios imperfectos, tenencia o posesiones sin títulos de propiedad, posesiones informales o herencias vacantes, que muchas veces hacen que el suelo se mantenga

---

111 Siendo más estrictos en términos teóricos, lo que en realidad sucede es que, al urbanizarse terrenos con este tipo de problemas, el resto de los terrenos pasa a tener menores costos relativos de urbanización y, por lo tanto, a arrojar una renta diferencial de este tipo.

ocioso. La regularización o saneamiento dominial es justamente una de las estrategias posibles para movilización de suelo ocioso por parte del Estado (Baer, 2016). En términos de rentas urbanas, estas tierras presentan una baja renta diferencial por tener un costo de regularización o saneamiento dominial, que debe ser afrontado para poder urbanizarlas, subdividir las y comercializar los loteos. Según Jaramillo (2010), los problemas dominicales son un factor que tiende a disminuir la “oferta jurídica” de suelo, que puede no corresponderse con su oferta económica (propietarios dispuestos a vender). Esto repercute en la escasez relativa de suelo, lo que produce un aumento general de los precios.

Una variable que incide en la renta diferencial, ya marcada por Marx (1959) y retomada por Topalov (1984), es el costo fiscal localizado, que refiere a aquellos impuestos que varían entre las distintas zonas y repercuten por lo tanto sobre los precios diferenciales del suelo. Aquí podría incluirse la llamada *captura o recupero de plusvalías urbanas*, que suele aplicarse en las áreas de expansión, donde se dan los grandes incrementos en el precio del suelo por el paso de rural a urbano. Es un impuesto que recae directamente sobre la renta y, por lo tanto, hace bajar el precio que reciben los propietarios del suelo a cambio del mismo (Jaramillo, 2010; Smolka, 1981). El costo fiscal localizado también puede incluir aquellas cargas o ventajas impositivas que se aplican para incentivar o desincentivar la localización de ciertas actividades en determinadas zonas de la ciudad. La idea puede ampliarse incluso a las deudas fiscales de los inmuebles, es decir, una propiedad con deudas puede ser más barata que una que no las tiene.

### ***6.7.2. La renta diferencial de comercio, servicios y equipamientos***

Las rentas diferenciales de comercio y servicios están basadas en la variación en el espacio de la velocidad de rotación del capital, fundamentalmente en función de la accesibilidad (Jaramillo, 2010; Topalov, 1984). Como se vio en el Capítulo 5, en el espacio periurbano en general, y particularmente en el espacio periurbano sur, resulta de suma importancia en la generación de rentas diferenciales de comercio la influencia de los principales ejes de circulación vial, como las rutas nacionales o provinciales, las autovías y las autopistas. Vale la pena destacar que entre las actividades comerciales y de servicios que se han multiplicado en los últimos años en el área de estudio se destacan los equipamientos deportivos comerciales, como las canchas de golf y las

canchas de fútbol, como se vio en el Capítulo 5 y se verá en el Capítulo 7, en el caso de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría.

### **6.7.3. La renta diferencial hortícola**

Entre las rentas diferenciales periurbanas que se agruparon dentro del ámbito rural, se destaca la renta de la horticultura.<sup>112</sup> Como se vio en el Capítulo 2 (punto 2.2.1 y 2.3.2), comúnmente se remite al modelo clásico de Von Thünen para explicar la localización periurbana de la horticultura en relación con su rentabilidad. Los productos hortícolas son por lo general de carácter perecedero, requieren un acondicionamiento específico y deben ser rápidamente transportados al mercado. Además, la horticultura es una actividad intensiva en la inversión de capital (invernaderos e insumos agrícolas) y empleo de fuerza de trabajo por unidad de superficie. Estas características hacen que su estructura de costos sea muy sensible frente a los costos de transporte, lo que hace descender muy rápidamente su rentabilidad frente al aumento de la distancia al mercado y, a la vez, determina la necesidad de una localización periurbana. Adicionalmente, la intensidad en el uso de los factores de la producción, el alto rendimiento por hectárea, el alto precio en el mercado por unidad de producto y la relativamente alta velocidad de rotación del capital, explican la alta rentabilidad por unidad de superficie que permite a la horticultura soportar las altas rentas de los terrenos cercanos a la ciudad (Bozzano, 2000). En síntesis, la renta diferencial que arroja el uso hortícola del suelo periurbano está determinada principalmente por dos factores: los costos de transporte y la intensidad de capital invertido.

Para desarrollar este tipo de renta pueden recuperarse los aportes de García (2014), quien analiza las rentas del suelo en la horticultura de La Plata a través de las categorías de Marx. El autor reconoce factores de renta diferencial tipo I (fertilidad, buen clima y buena accesibilidad a los mercados) y tipo II (intensidad en la inversión de capital). Según el autor, la fertilidad del suelo no tiene un papel tan determinante en la horticultura, ya que suele ser mejorada mediante la alta incorporación de insumos. Por su parte, la incidencia de los costos de transporte también puede relativizarse ante las mejoras constantes en la accesibilidad y las condiciones de circulación. Entonces,

---

112 Si bien se profundiza aquí en la horticultura, cabe mencionar otras actividades agrícolas y pecuarias intensivas típicas de los espacios periurbanos: floricultura, granjas, criaderos de aves, de chanchos y de otro ganado menor, etc., que se recuperan con mayor detalle en el Capítulo 7.

resulta fundamental la intensidad de capital invertido como variable explicativa de la renta hortícola (ver Cuadro 6.3), que se manifiesta mayormente como una renta diferencial tipo II. Esa inversión se da fundamentalmente en fertilizantes y en la tecnología del invernáculo (cultivo bajo cubierta), que permiten aumentar la productividad.

En las entrevistas realizadas a productores hortícolas (ver Capítulo 3, punto 3.4.3) surgió que la falta de fuerza de trabajo calificada que resida en las cercanías de las explotaciones, es una dificultad para el desarrollo de la actividad. En términos de Topalov (1984), esto puede interpretarse como un costo localizado de acceso a la fuerza de trabajo por parte del capital.

#### **6.7.4. La renta diferencial extractiva**

En cuanto a las rentas diferenciales vinculadas a las actividades extractivas periurbanas, recuperando lo expuesto en el Capítulo 2 (punto 2.3.2), cabe recordar que su rentabilidad es muy sensible frente a los costos de transporte por la alta incidencia de la materia prima y el escaso valor agregado en el producto final. Es decir, los materiales de construcción (ladrillos, tosca, piedra, etc.) son productos con un gran peso o volumen con respecto a su valor, lo que no arroja ningún margen para cubrir altos costos de transporte, y su producción lejos de la ciudad —que constituye el mercado para la venta de los productos— no es rentable (Bozzano, 2000; Topalov, 1984). Según Bozzano (2000), en las actividades extractivas la incidencia del costo de transporte es más importante que en el caso de la horticultura para entender su localización periurbana.

Por otro lado, la producción de ladrillos artesanales necesita una gran disponibilidad de *tierra negra*, es decir, terrenos con buen desarrollo de los horizontes humíferos superficiales, lo cual puede entenderse como una renta diferencial tipo I, determinada por un atributo intrínseco del suelo similar a la fertilidad para el caso de la agricultura.

#### **6.8. Las rentas de monopolio periurbanas**

De acuerdo a lo planteado por Marx (1959), las rentas de monopolio son aquellas derivadas de cualidades singulares de los terrenos o de las localizaciones, y de la voluntad de pago de la demanda por el acceso a esas condiciones. A diferencia de las

rentas absolutas y diferenciales, el precio que se paga por el uso del suelo o por las mercancías producidas en él (o sobre él, en el caso urbano) es totalmente independiente del valor de estas, y tiende a situarse por encima del mismo (Jaramillo, 2010; Manrique Díaz, 2002).

Siguiendo los planteos de Topalov (1984), dentro de las rentas de monopolio se incluyen aquellas vinculadas al uso residencial, donde no hay costos que recaigan sobre la valorización de un capital, sino gasto del ingreso de los usuarios para adquirir suelo o vivienda como valor de uso. Son rentas de monopolio porque se resuelven en la esfera de circulación, en el encuentro entre oferentes y demandantes en el mercado inmobiliario, donde se dan variaciones en el precio de los inmuebles más allá de sus precios de producción y de sus valores.

#### ***6.8.1. La renta de monopolio de depósito de residuos***

Antes de pasar a los usos del suelo residenciales, cabe detenerse en el uso del suelo como depósito de residuos, algo típico de los espacios periurbanos, especialmente en la RMBA, como se vio en el Capítulo 2 (punto 2.3.3) y en el Capítulo 5 (punto 5.5). Cabe recordar que esto no se refiere sólo a basurales, sino también a rellenos sanitarios, depósitos de chatarra y de escombros, depósitos fiscales de automóviles, “estercoleras” de animales domésticos, entre otros ¿Qué tipo de renta es la que se genera o se abona en este tipo de uso del suelo?

Al menos a primera vista, la mera recepción de residuos no podría considerarse una actividad económica (ni productiva ni terciaria) que implique la valorización de un capital y que arroje sobreganancias por ahorro de costos o por alta velocidad de rotación del capital. Por ello no podría vincularse a la generación de rentas diferenciales. En relación con esto, como se ve en el Capítulo 7 para el caso de Esteban Echeverría, son heterogéneos y muy particulares los actores sociales que generan, transportan, depositan y reciben distintos tipos de residuos, así como complejas y variadas las relaciones entre ellos. Todo eso aleja a este tipo de uso de un esquema claro vinculado a la generación y cesión de rentas diferenciales.

Por otro lado, puede partirse de la premisa de que los suelos donde se depositan residuos de la actividad urbana son aquellos que ya no tienen otra utilidad económica. En ese sentido, podrían vincularse a una renta absoluta, ya que el depósito se daría sobre

las peores tierras, por las que igualmente hay que pagar una renta al propietario para que las ceda. No obstante, el marco más adecuado para interpretar este tipo de usos es el de las rentas de monopolio. El depósito de residuos es una actividad que suele estar regulada o directamente prohibida; por lo tanto, se realiza en unas pocas localizaciones habilitadas para tal fin o en otras que puedan permanecer ajenas a posibles controles. En otras palabras, no se puede depositar residuos en cualquier terreno, sobre los que además no debe competir ningún otro uso económico. Al mismo tiempo, la ciudad genera una serie de residuos o restos que deben necesariamente depositarse en algún lugar, y que por una cuestión de costos de transporte, no se trasladan demasiado lejos. Por estas razones, puede sostenerse que los suelos periurbanos que pueden recibir residuos ostentan una situación monopólica. Dedicar el suelo a esto, permitiría a sus dueños —al menos en teoría— cobrar un canon por ello, por más mínimo que sea, que puede pensarse entonces como una *renta de monopolio de depósito de residuos*.

Como se adelantó en el Capítulo 2 y se reverá en detalle en el Capítulo 7, sobre los suelos decapitados por la producción de ladrillos artesanales suele recaer una amplia variedad de residuos de la actividad urbana. Apaolaza y Venturini (2021) abordan esa situación a través de la idea de “rentas de agonía”, que aparecen luego de agotarse el suelo extraíble —y con ello el ciclo de valorización del capital de la actividad ladrillera— y los terrenos ya no tienen otro uso posible.

### **6.8.2. *La renta de monopolio de segregación y de amenidades ambientales***

Como se vio en varios pasajes de esta tesis, las urbanizaciones cerradas (UC) para sectores de ingresos medio-altos vienen siendo la modalidad socioresidencial predominante en la expansión urbana de la RMBA en las últimas décadas. Tanto en términos de Jaramillo (2010) como de Topalov (1984), se las puede asociar claramente a *rentas de monopolio de segregación*, es decir, vinculadas a la posibilidad de residir en entornos exclusivos de grupos de determinadas características socioeconómicas.

Los altos precios a pagar por residir en UC también suelen estar vinculados a lo que aquí se denominan *rentas de monopolio de amenidades ambientales*. Es una categoría que no se ha encontrado planteada en esos mismos términos por otros autores, y que resulta útil para abordar aquellas rentas del suelo generadas específicamente por los atributos de *calidad ambiental* que pueden estar presentes en los espacios periurbanos:

la cercanía a cuerpos de agua, la presencia de arboleda, o el disfrute de paisajes *naturales* o bucólicos.<sup>113</sup> Estos elementos suelen acompañarse de la recreación de cierta idea de ruralidad, que se resalta como atributo positivo de los nuevos desarrollos inmobiliarios sin olvidar su carácter urbano y sus ventajas de localización en el contexto metropolitano (Carballo y Batalla, 2015; González Maraschio, 2018; Pizarro, 2010). Aquí hay un claro ejemplo de cruce de factores de valorización del suelo vinculados a lo urbano y a la ruralidad en el espacio periurbano.

Siguiendo a Pintos (2017, 2020a, 2020b) y Pintos y Narodowski (2015), quienes estudian el avance de las UC sobre humedales de la RMBA, particularmente en la cuenca baja del Río Luján (municipios de Pilar, Tigre, Escobar y Campana), los desarrolladores inmobiliarios llevan a cabo una internalización y capitalización de los atributos ambientales de ciertas localizaciones —es decir, de condiciones externas al capital—, para segmentar la oferta y maximizar la renta del suelo que pueden captar para nutrir su beneficio empresario. Por ejemplo, el componente acuático está cada vez más presente en las nuevas urbanizaciones cerradas de diverso tipo y en diversas zonas de la RMBA. En ese sentido, es muy común la estrategia de construir la mayor cantidad de lotes posibles con frente a un cuerpo de agua, que puede ser natural o artificial.

Estas estrategias se dan en el marco de lo que Pintos (2017, 2020a, 2020b) llama “extractivismo inmobiliario”, que es un conjunto de mecanismos mediante los cuales los capitales del sector se aseguran maximizar la captación de rentas del suelo, subordinando la producción del hábitat urbano a su mera condición de mercancía y con total prescindencia de los contextos socioterritoriales en los que se implantan. El extractivismo inmobiliario implica la privatización, mercantilización y destrucción de bienes comunes de la naturaleza y la generación de serios conflictos socioambientales. Los desarrolladores no se limitan a aprovechar las características “naturales” de ciertas localizaciones sino que realizan profundas modificaciones sobre los ambientes de humedales (rellenos, terraplenes, dragados, excavaciones, refulados), afectando fuertemente su dinámica hídrica, la flora y la fauna. Todo ello en pos de un “urbanismo escenográfico” (Pintos, 2020b), que reproduce y atiende la demanda de determinados segmentos del mercado inmobiliario.

---

113 Sobre este punto puede citarse, por ejemplo, un artículo del Decreto 9.404/1986 de la provincia de Buenos Aires, reglamentario del capítulo del Decreto-Ley 8.912 que regula la localización de clubes de campo. Allí se menciona que la misma puede justificarse por condiciones paisajísticas, permitiendo con este argumento excepciones a otras disposiciones de la norma.

Mediante datos detallados de costos y precios, Narodowski y Panigo (2015) presentan una comparación de rentabilidades entre el negocio inmobiliario de urbanizaciones cerradas sobre humedales y la preservación ecológica con uso recreativo de los mismos, llegando a la conclusión de que en el marco del mercado no hay para esas tierras alternativas superadoras del proyecto inmobiliario y que, por lo tanto, se requiere intervención estatal para preservarlas como humedales.

Según las entrevistas realizadas a desarrolladores inmobiliarios como parte del trabajo de campo, la presencia de arboleda, si está dispuesta en forma perimetral y no dentro de la fracción —situación en la que, como se vio, deriva en un costo de deforestación—, puede operar como un factor de valorización del suelo, tanto en el caso UC como de loteos abiertos.

Llegados a este punto, cabe recuperar la descripción de los procesos de expansión urbana realizada en el Capítulo 5 (punto 5.2) para ahondar en su análisis. Grandes desarrolladores inmobiliarios de urbanizaciones cerradas han encontrado durante las últimas dos décadas en las zonas rurales del sur de la RMBA, un área vacante con determinadas condiciones para realizar inversiones sumamente rentables. Esto se observa en la conformación del denominado “Corredor verde Canning - San Vicente”, la transformación territorial de mayor escala y mayores impactos urbanos, sociales, económicos y ambientales en el área y el período de estudio de esta tesis. Hay dos tipos de factores que explican dicha rentabilidad. Por un lado, desde la oferta, desde la producción, los factores que hacen a la posibilidad de adquirir suelo barato: a) el avance sobre suelos decapitados por la actividad ladrillera y, en menor medida, sobre humedales, que no tienen otra posibilidad de aprovechamiento rentable —lo que Apaolaza y Venturini (2021) analizaron en términos de la formación y captura de una *peri rent gap*, y sobre lo que se volverá en el Capítulo 7—; b) la urbanización se ha dado en forma dispersa sobre terrenos muy alejados de la mancha urbana; c) se trata de suelos rurales de muy mala aptitud agrícola y ganadera, lo cual significa que soportan rentas agrarias muy bajas;<sup>114</sup> d) disponibilidad de grandes fracciones rurales para desarrollar proyectos de gran escala —principalmente bajo las modalidades de clubes de campo y grandes emprendimientos—, donde la incidencia del costo del suelo sobre el producto final de las ventas termina siendo muy baja, lo cual significa poder conservar

---

114 Por ejemplo, esto es reconocido explícitamente en los considerandos de la ordenanza 4.497/2012 de San Vicente, que crea la zona residencial extraurbana sobre una parte del área rural del municipio para favorecer la localización de urbanizaciones cerradas.

gran parte de la renta del suelo generada mediante la urbanización (Topalov, 1984). b) y d) son factores que destacan en esta zona en comparación con otros ejes tradicionales de desarrollo de UC en la RMBA.

Por otro lado, desde la demanda, desde la circulación o el consumo, están los factores que explican la posibilidad de realizar en la zona altas rentas del suelo vinculadas a la residencia de sectores de altos ingresos, bajo la forma de rentas de monopolio de segregación y de monopolio de amenidades ambientales: a) la conformación del corredor no *ex nihilo*, sino desde el núcleo tradicional de la localidad de Canning, históricamente vinculada a la residencia y consumo de sectores de ingresos altos y medio-altos; b) el impacto en términos de accesibilidad otorgado por grandes obras viales como la nueva Autopista Presidente Perón y la transformación en autovía de la ruta provincial 58; c) la pervivencia de ciertas cualidades paisajísticas en la zona que permiten generar productos inmobiliarios imbuidos de cierta idea de “lo rural” y “lo pampeano”; d) el impacto de la pandemia, que disparó la demanda por lotes y viviendas en urbanizaciones cerradas y loteos abiertos de localización periférica.

### **6.8.3. Las rentas de monopolio en la vivienda popular periférica**

En el otro extremo de las rentas de monopolio de segregación, están lo que Topalov (1984) llama las rentas de monopolio de penuria, que son las que deben enfrentar los sectores más pobres para poder acceder a condiciones residenciales mínimas que aseguren su subsistencia. Esta idea puede pensarse para interpretar los precios del suelo y la vivienda en contextos de precariedad e informalidad urbana, como son los asentamientos informales<sup>115</sup> y los loteos irregulares o “loteos pirata”. Estas modalidades están entre las principales formas de acceso al hábitat de amplios sectores populares en las periferias metropolitanas en las últimas décadas, ante la creciente exclusión social y las dificultades para acceder al mercado formal de suelo y vivienda (Apaolaza y Venturini, 2024). Con respecto a las UC, se trata de la otra cara de la urbanización dispersa, segregada y fragmentada en RMBA.

Las condiciones ambientales en esos contextos, lejos de estar asociadas a ganancias extraordinarias y a la posibilidad de residir en entornos exclusivos, están vinculadas a

---

115 Si bien los asentamientos informales surgen a partir de la ocupación de tierras y no de la compra-venta, una vez que alcanzan cierto grado de consolidación se dan a su interior mercados de suelo, vivienda y alquileres.

situaciones de precariedad y riesgo que, en términos de Bozzano (2000), determinan desde una lógica ambiental las posibilidades de acceso al suelo para los sectores populares en los territorios de borde metropolitanos. En el caso de los asentamientos informales, su emplazamiento sobre zonas inundables y suelos deteriorados, así como sobre terrenos fiscales, tiene que ver con una estrategia histórica —y aún presente en la actualidad— de invisibilización y posibilidad de permanencia, justamente por tratarse de tierras no valorizadas en términos inmobiliarios (Apaolaza y Venturini, 2023, 2024).

Tomando como referencia la tipología de rentas de Topalov (1984) (ver Cuadro 6.2), faltaría un tipo de renta que abarque el consumo de vivienda en situaciones intermedias, no situadas en ninguno de los extremos del espectro socioeconómico. Es lo que el autor hace a través de la categoría de “renta monopólica de igualación del costo de uso”, con la que se refiere al consumo de vivienda de sectores asalariados de ingresos medios. En esa línea, para el espacio periurbano de la RMBA, se propone la categoría de *renta de monopolio de vivienda popular periférica*, para abarcar otra modalidad residencial que puede encontrarse allí, que son los loteos populares formales para sectores de ingresos medio-bajos.

#### **6.8.4. Las rentas diferenciales y de monopolio industriales y logísticas**

En la actividad industrial y logística las rentas diferenciales tienden a tener cada vez menor peso debido a las constantes mejoras en la accesibilidad —por ejemplo, a partir del desarrollo de redes de autopistas—, que amplían las posibilidades de localización industrial y logística en el territorio metropolitano, disminuyendo así el impacto diferencial de los costos de transporte. En cambio, la renta del suelo se manifiesta principalmente como renta de monopolio, dado que la localización de estas actividades ha tendido a restringirse a zonas muy específicas y exclusivas (Jaramillo, 2010).

Un claro ejemplo de esta situación son los parques industriales. Como marcan Briano y Fritzsche (2007), se trata de un elemento característico de los espacios periurbanos de la RMBA, sobre todo a partir de los años 1990, cuando se fomentaron fuertemente como nuevo producto inmobiliario adecuado para el capital industrial, tanto desde el Estado como por parte de desarrolladores privados. De acuerdo a los autores, los municipios de la RMBA, especialmente los de la segunda y tercera corona, empezaron a competir entre sí por la radicación y consolidación de parques industriales en sus territorios. Por su parte, las firmas industriales eran atraídas hacia la periferia por la oferta de suelo

barato, a la vez que capturaban renta del suelo producto de la venta de sus terrenos en las zonas más cercanas al centro metropolitano.

Los parques industriales y/o logísticos suelen ofrecer diversas desgravaciones o exenciones impositivas para favorecer la radicación de empresas, lo que puede dar lugar a rentas del suelo diferenciales por costo fiscal localizado.

**PARTE III.**

**ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS  
GENERALES A TRAVÉS DE UN CASO DE ESTUDIO**

## Capítulo 7. Procesos territoriales, actores sociales, usos y rentas del suelo en la franja periurbana sur del municipio de Esteban Echeverría

### 7.1. Caracterización general del municipio y de su espacio periurbano

El municipio de Esteban Echeverría se encuentra en la zona sur de la RMBA, en la segunda corona (ver Mapa 7.1). Fue fundado en 1913 con tierras que provenían de Lomas de Zamora y San Vicente. Entre 1993 y 1994, cedió tierras a Cañuelas y para la creación de los nuevos partidos<sup>116</sup> de Ezeiza y Presidente Perón (INDEC, 2003), por lo que su superficie pasó de 377 a 121,32 km<sup>2</sup> (INDEC, 1991). Desde ese entonces, conserva su actual superficie, con una forma alargada que se extiende en sentido nortesur. Su área urbana corresponde a uno de los brazos del Aglomerado Gran Buenos Aires, que lo cruza en dirección noreste-sudoeste y lo divide en tres grandes partes, que se aprecian en el Mapa 7.2: el área netamente urbana, que se concentra en la parte central del municipio y ocupa también su sector noreste, y dos grandes áreas periurbanas: una al sur, en la cual se focaliza este capítulo, y otra al noroeste, donde se destaca el humedal de la Laguna de Rocha.

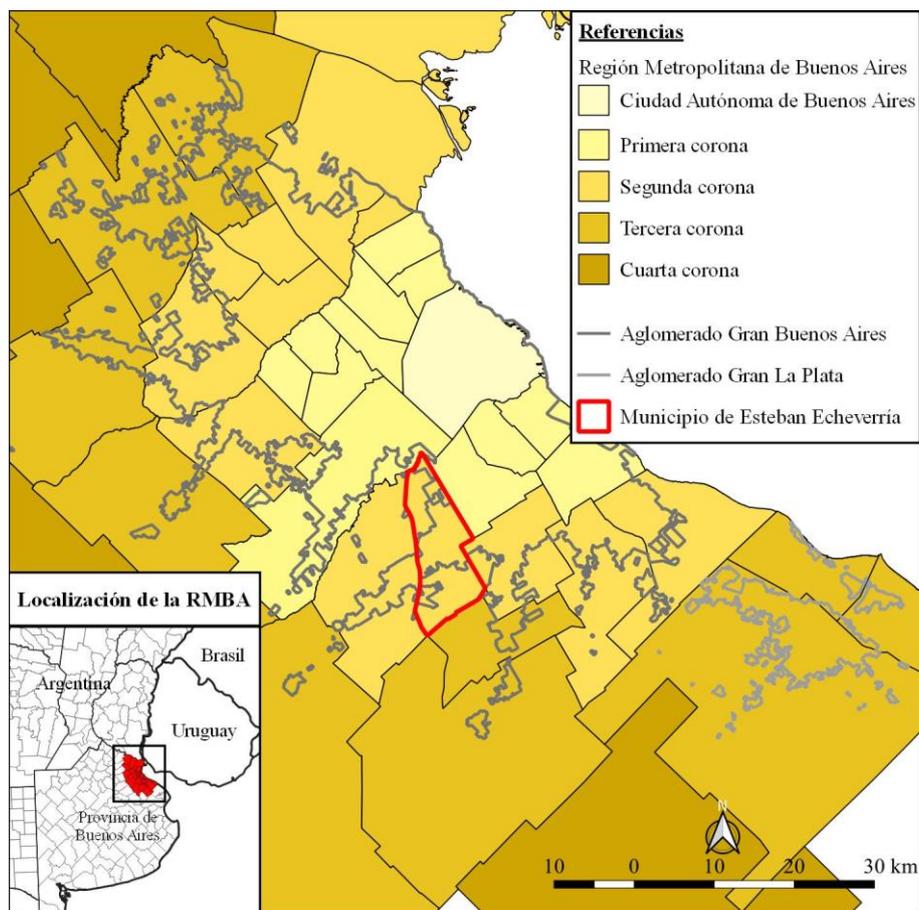
La configuración territorial de Esteban Echeverría está asociada a varios ejes de circulación de escala regional-metropolitana: el ramal Constitución-Ezeiza del Ferrocarril General Roca, que lo atraviesa por su parte central, y una serie de importantes ejes viales (Mapa 7.2). El ferrocarril conforma el principal eje urbano del municipio, junto con la ruta nacional (RN) 205, que corre paralela a las vías. Hacia el noroeste, el límite con Ezeiza está dado por las autopistas Ricchieri (que conecta con el Aeropuerto Internacional de Ezeiza) y Ezeiza-Cañuelas. Hacia el sudoeste, el límite con dicho municipio es la ruta provincial (RP) 58 (Av. Mariano Castex). Hacia el noreste, la RP 4 o *Camino de Cintura*, uno de los anillos de circunvalación de la RMBA, separa Esteban Echeverría de Lomas de Zamora. Hacia el este, las avenidas Argentina y Pedro Suárez marcan el límite con Almirante Brown. Por el borde sur del municipio corre la RP 16, que, junto con la calle Cáceres, lo separan de Presidente Perón. A estos ejes viales debe sumarse la influencia de la nueva Autopista Presidente Perón, que completa

---

116 En la provincia de Buenos Aires, los *municipios* se denominan *partidos*. En algunas ocasiones se utilizará también el término genérico de *distrito*.

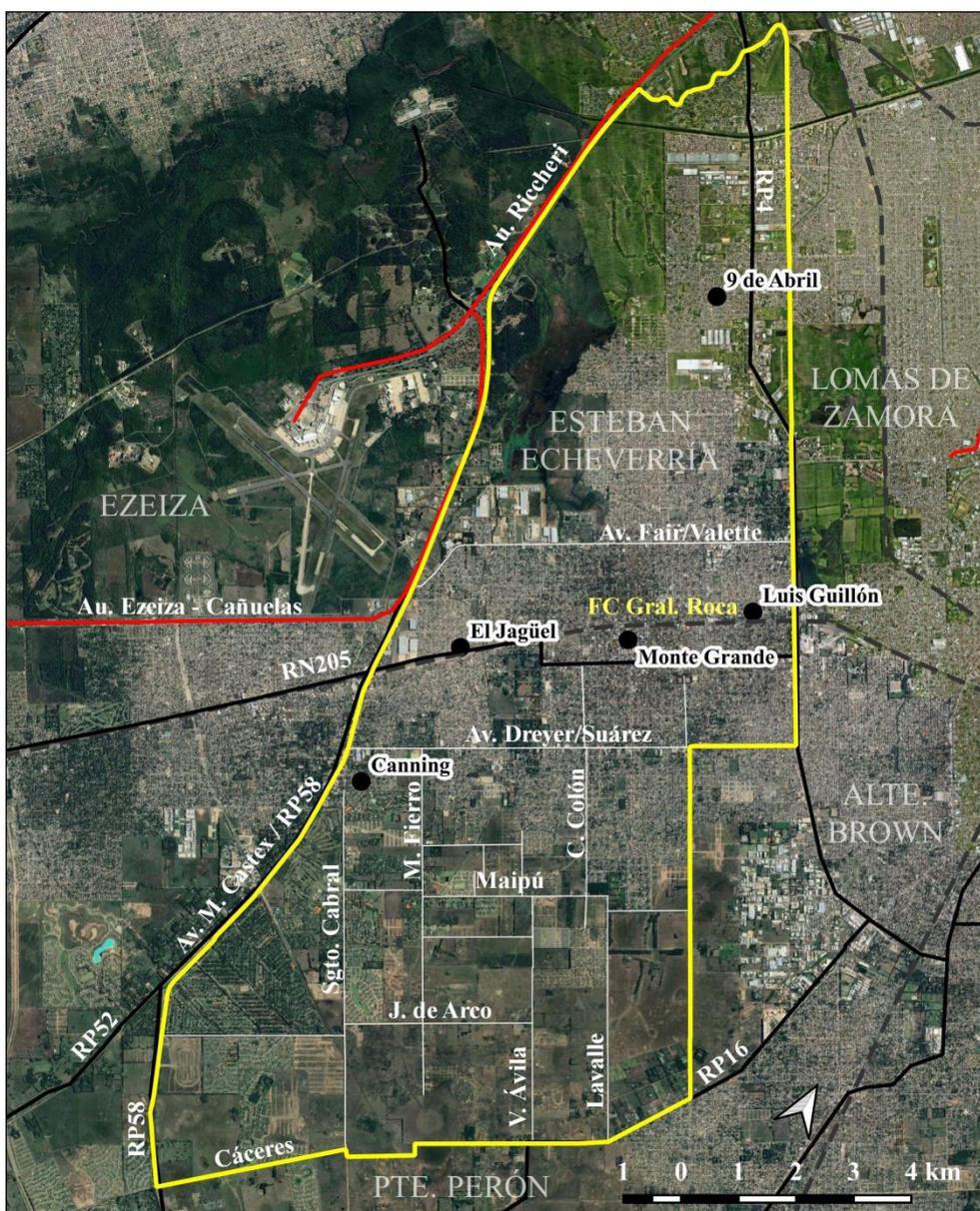
un tercer anillo de circunvalación de la ciudad de Buenos Aires y discurre a escasos kilómetros del extremo sur del municipio. El tramo de 22 km que une la Au. Ezeiza-Cañuelas con la RP 210, que es el que influye particularmente sobre Esteban Echeverría —al cruzar y generar impactos en la circulación sobre las RP 58 y 16—, fue inaugurado a mediados de 2023 (Baños Pozzati, 2 de agosto de 2023). Finalmente, en el extremo norte, el cauce natural del Río La Matanza marca el límite entre Esteban Echeverría y La Matanza.

**Mapa 7.1. Localización del municipio de Esteban Echeverría en la RMBA**



Fuente: Elaboración propia.

**Mapa 7.2. Municipio de Esteban Echeverría. Localidades y principales ejes de circulación**



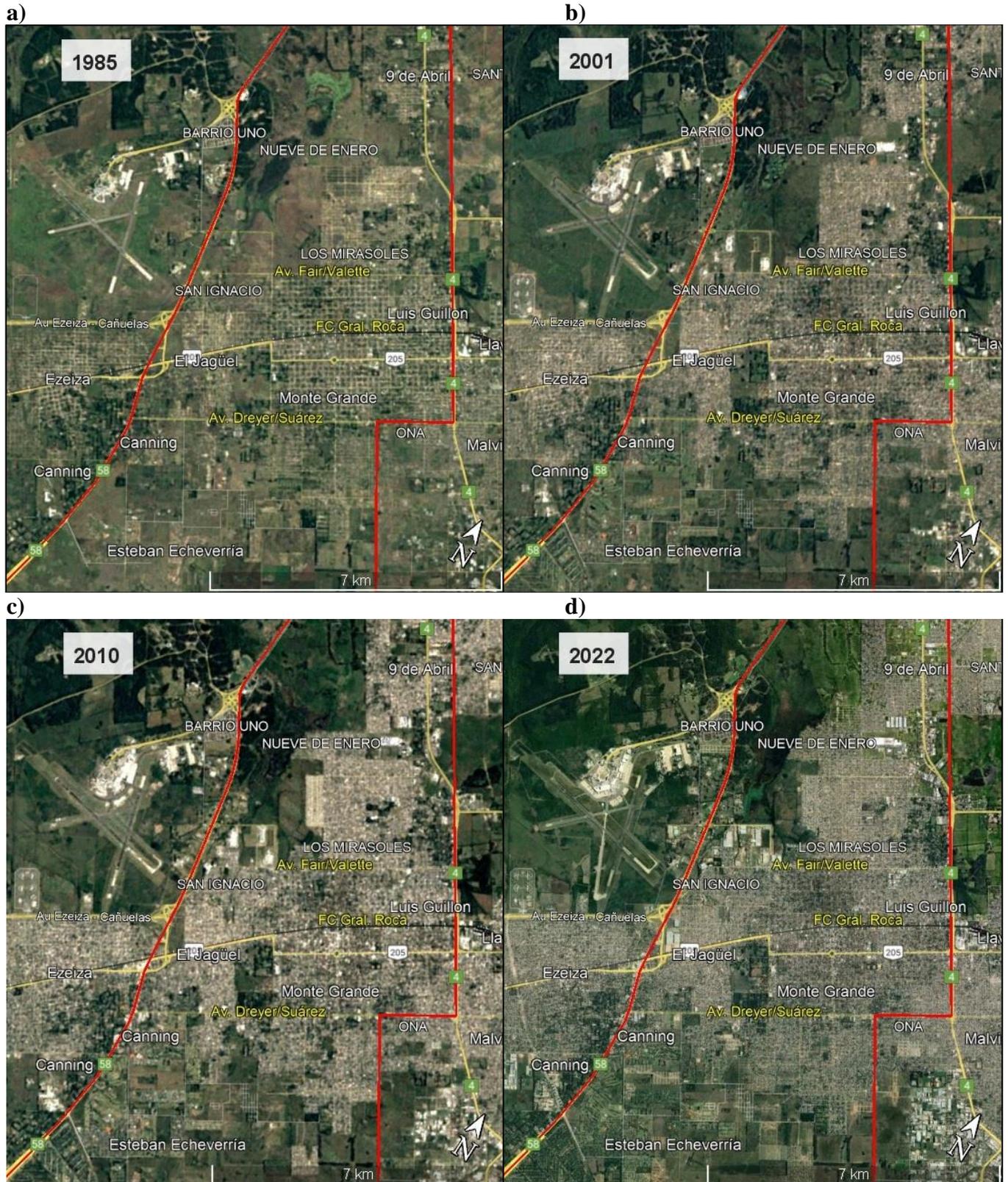
Fuente: Elaboración propia

El proceso de urbanización del municipio comenzó a desarrollarse bajo la influencia del ferrocarril. Entre fines del siglo XIX y principios del XX, en el entorno de las estaciones surgieron los primeros loteos, y con los años se fueron conformando las principales localidades<sup>117</sup> del distrito: Luis Guillón, Monte Grande (cabecera) y El Jagüel. En el marco del segundo proceso de suburbanización de Buenos Aires, desarrollado entre las décadas de 1940 y 1970 y protagonizado fundamentalmente por sectores asalariados de

117 Aquí el término localidad no se usa en su sentido físico (es decir, para referir a una aglomeración) sino más bien jurídico-administrativo (INDEC, 1998), aunque no para designar un área de gobierno local (que sería el municipio de Esteban Echeverría) sino a las distintas entidades en que se subdividen los municipios, lo que corresponde al uso más coloquial y cotidiano del término. De aquí en más, cuando se hable de localidades, será en este sentido, salvo que se indique lo contrario.

ingresos medios (Torres, 1977), estas localidades se expandieron y comenzaron a entrar en coalescencia, pasando a conformar uno de los brazos del Aglomerado Gran Buenos Aires, que crecía de esta forma a lo largo de todos los ramales ferroviarios. Esta expansión, que adquirió una morfología relativamente compacta, dio lugar al área de mayor consolidación urbana del municipio, que hasta la actualidad concentra los más altos niveles de dotación de infraestructura y servicios urbanos. Como se observa en la Figura 7.1.a), dicha área se extiende aproximadamente hasta los ejes de las actuales avenidas Fair y Valette, hacia el norte, y Dreyer y Suárez, hacia el sur; una delimitación que es particularmente clara en el caso de las localidades de Monte Grande y Luis Guillón. Traspasando dichas avenidas, a medida que se entra en zonas de expansión más reciente, disminuyen los niveles de consolidación urbana y aumenta la precariedad (Apaolaza, 2018). Como se aprecia en la Figura 7.1.b), entre 1985 y 2001 se dio un *desborde* del área urbana del municipio hacia el norte y hacia el sur, así como la expansión en las localidades de El Jagüel y 9 de Abril y la multiplicación de urbanizaciones cerradas en la localidad de Canning. En la Figura 7.1.c) y d), así como en el Mapa 7.5, se pueden observar los procesos de expansión urbana de las dos últimas décadas, que se analizan en detalle en el próximo apartado (7.2).

**Figura 7.1. Evolución del área urbana de Esteban Echeverría**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth

Como la mayoría de los municipios de la segunda y tercera corona de la RMBA, Esteban Echeverría ha tenido un crecimiento demográfico significativo en las últimas décadas, tanto en términos absolutos como relativos. Sin embargo, como se observa en la Tabla 4.1, expuesta en el Capítulo 4 (punto 4.1.2), no es uno de los municipios de la región que más han visto crecer su población durante el período 2001-2022. Como muestra la Tabla 7.1, el crecimiento de la población de Esteban Echeverría fue más fuerte en el período 2001-2010, cuando pasó de 243.974 a 300.959 habitantes, lo que representó un aumento de casi el 25%. Este crecimiento relativo fue mayor que el crecimiento promedio de los municipios de la segunda corona de la RMBA en ese mismo período (15,6%). En 2022 el distrito alcanzó los 338.480 habitantes, lo que representa un crecimiento intercensal del 12,5%, esta vez situado por debajo del crecimiento promedio de la segunda corona (14,7%).

**Tabla 7.1. Evolución de la población urbana y rural del Municipio de Esteban Echeverría entre 2001 y 2022**

Población	2001		2010		2022		Variación 2001 - 2010		Variación 2010 - 2022		Variación 2001 - 2022	
	Habs.	%	Habs.	%	Habs.	%	Habs.	%	Habs.	%	Habs.	%
Urbana	243.186	99,7	300.745	99,9	s/d		57.559	23,7	s/d		s/d	
Rural agrupada	0	0,0	0	0,0	s/d		0	0,0	s/d		s/d	
Rural dispersa	788	0,3	214	0,1	s/d		-574	-72,8	s/d		s/d	
<b>Total</b>	<b>243.974</b>	<b>100</b>	<b>300.959</b>	<b>100</b>	<b>338.480</b>	<b>100</b>	<b>56.985</b>	<b>23,4</b>	<b>37.521</b>	<b>12,5</b>	<b>94.506</b>	<b>38,7</b>

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 2001, 2010 y 2022, procesado con REDATAM+SP.

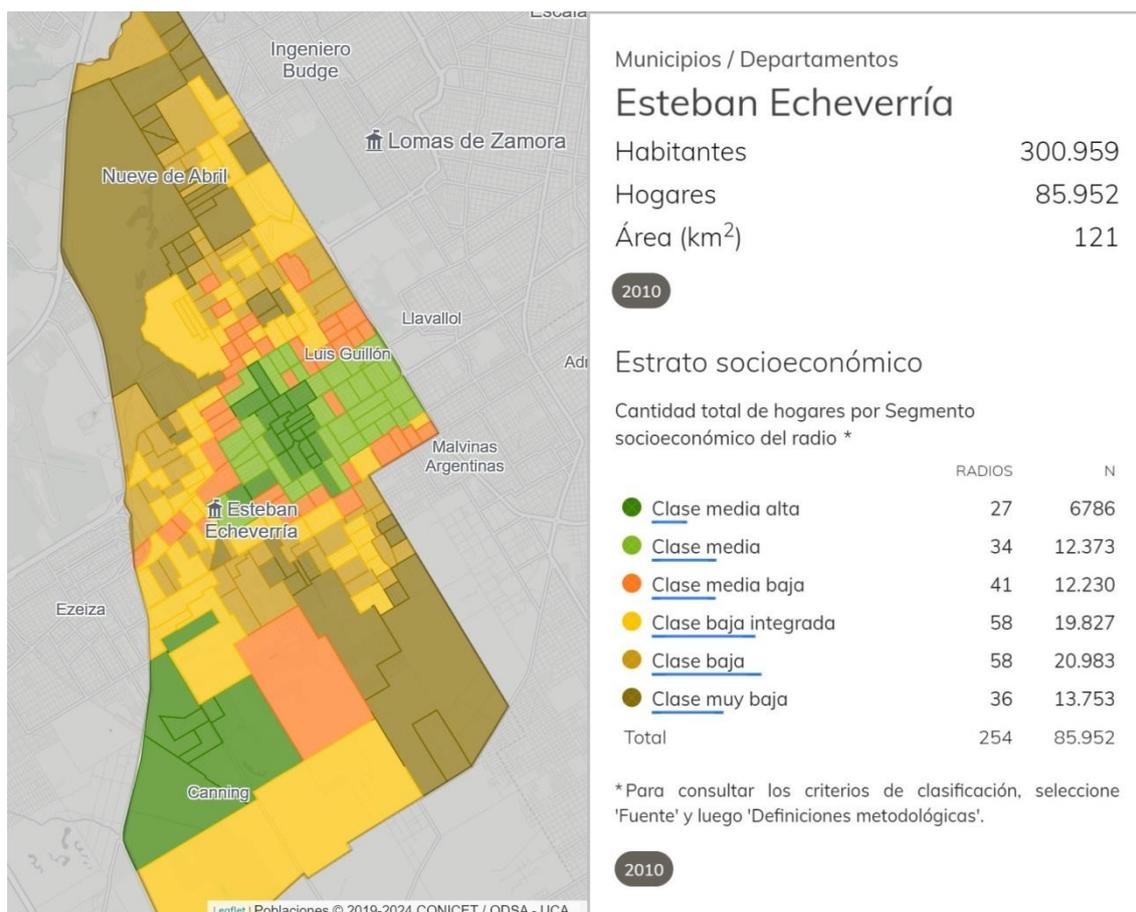
La población de Esteban Echeverría es urbana prácticamente en su totalidad (ver Tabla 7.1), y corresponde solo al Aglomerado Gran Buenos Aires, ya que no hay dentro de los límites del municipio otra aglomeración urbana (de más de 2.000 habitantes) ni rural (de menos de 2.000 habitantes) (INDEC, 1998). La población rural dispersa era de solo 788 personas en 2001 y de 214 personas en 2010,<sup>118</sup> las cuales muy probablemente residían en la franja periurbana del sur del municipio. La densidad de población de Esteban Echeverría fue de 2.010 habitantes por km<sup>2</sup> en 2001, de 2.480 hab./km<sup>2</sup> en 2010 y 2.790,4 hab./km<sup>2</sup> en 2022, ubicándose en séptimo lugar en comparación con el resto de

<sup>118</sup> Lamentablemente, al momento de la escritura de estas líneas no se cuenta aún con los datos desagregados según el indicador *área urbano-rural* de las viviendas relevadas por el censo de 2022, para poder hacer su cruce con la cantidad de población. Es de esperar que la población rural haya disminuido aún más para 2022.

los doce municipios de la segunda corona de la RMBA (INDEC, 2001, 2010, 2022). Estos niveles relativamente bajos de densidad demográfica (bruta) se deben a la extensión de las áreas periurbanas del partido.

El Mapa 7.3 ilustra el aspecto socioeconómico del proceso de urbanización del municipio. En una primera mirada general al mapa, Esteban Echeverría presenta el patrón de segregación residencial socioeconómica que se observa en la mayoría de los municipios de la RMBA: los grupos sociales con mejor situación se concentran en torno al eje del ferrocarril y en las áreas centrales más consolidadas —que suelen coincidir, como en este caso, con la cabecera municipal—, mientras que el nivel socioeconómico de la población decrece hacia las periferias, que corresponden a zonas intersticiales de la aglomeración. En cuanto a las áreas de expansión, por un lado, hay un claro predominio de los niveles socioeconómicos más bajos en la localidad de 9 de Abril y en el entorno de la Laguna de Rocha. Por otro lado, llama la atención el carácter socialmente heterogéneo de la franja periurbana sur, donde la localidad de Canning modifica claramente el patrón mencionado.

### Mapa 7.3. Estratificación socioeconómica en Esteban Echeverría. Año 2010

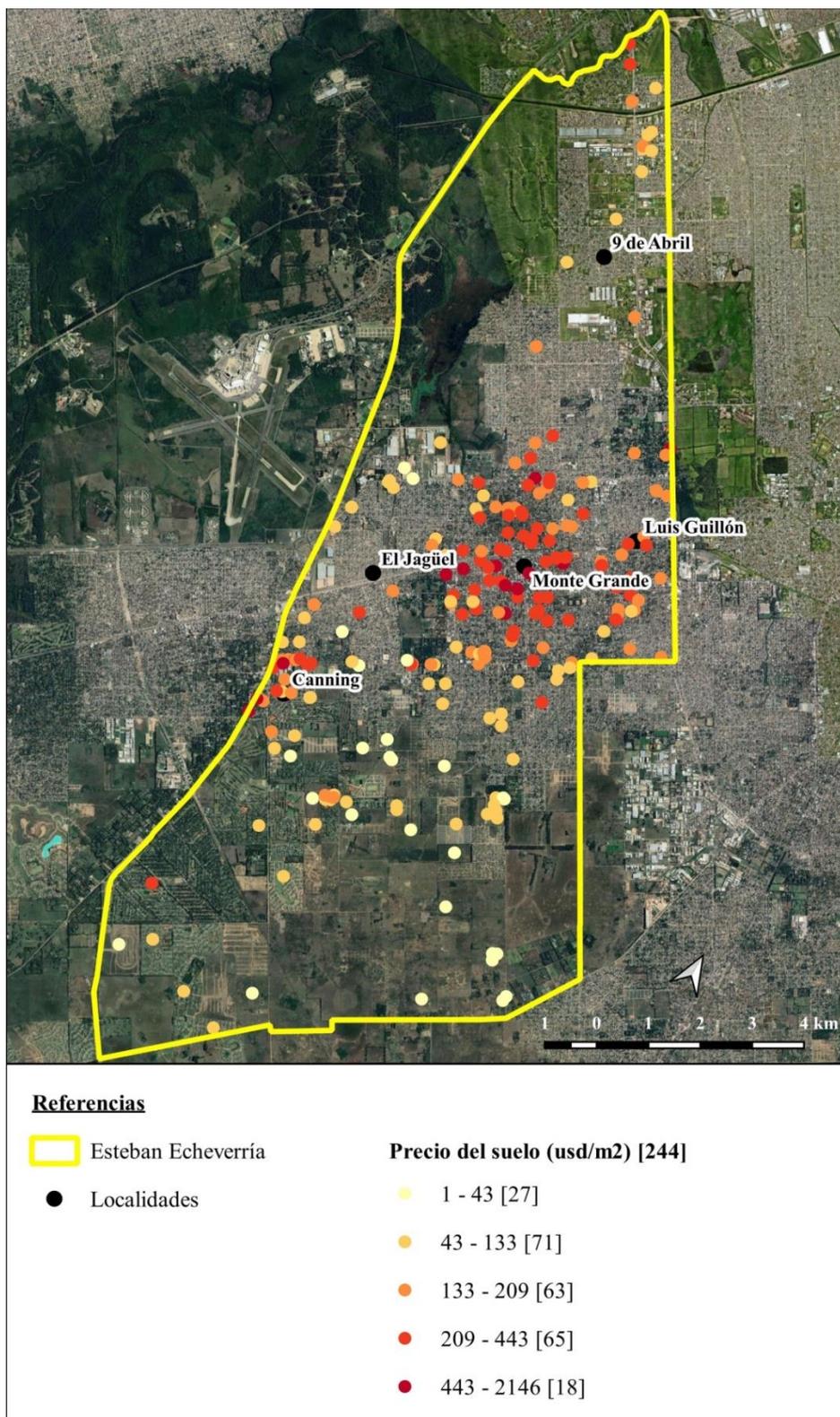


Nota: Los estratos socioeconómicos fueron definidos por los autores a partir del cruce de variables referidas a dimensiones del hábitat y al capital socioeducativo de los hogares a partir de información del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2010

Fuente: De Grande y Salvia (2021)

Esta segregación socioeconómica tiene su correlato en los precios del suelo, como se observa en el Mapa 7.4. Los valores más altos se concentran en el área central de Monte Grande y en torno a la Av. Castex (RP 58), el eje central de la localidad de Canning, donde se encuentran oficinas, usos comerciales y centros de compras. Los precios del suelo tienden a descender hacia las periferias del municipio, aunque no en forma constante ni pareja. Si se observa el mapa detenidamente, por un lado, se aprecia que en el sector sudoeste predominan precios del suelo un tanto más altos que en el sector sudeste, lo que refleja la influencia de la zona de urbanizaciones cerradas de Canning. Por otro lado, en torno al Camino de Cintura (RP 4) también se observan precios relativamente altos, vinculados a la alta accesibilidad para la localización de actividades industriales, logísticas y de equipamientos comerciales.

**Mapa 7.4. Precios del suelo en Esteban Echeverría. Años 2021-2023<sup>119</sup>**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano de la Provincia de Buenos Aires y relevamiento propio

119 Como se indicó en el capítulo metodológico (Capítulo 3, punto 3.3.3), la base de precios del suelo se compone de valores relevados entre junio de 2021 y marzo de 2023.

La Tabla 7.2 muestra que el precio promedio del m<sup>2</sup> de terreno en Esteban Echeverría (206 USD/m<sup>2</sup>) es un poco más alto que a escala de los cinco municipios de la zona sur de la RMBA estudiados en los capítulos 5 y 6, tanto en los terrenos de hasta 5.000 m<sup>2</sup> como en los que superan ese umbral, es decir, tanto en el suelo urbano como en el suelo periurbano y rural.<sup>120</sup> Sin embargo, es bastante más bajo que a escala de toda la RMBA (355 USD/m<sup>2</sup>). En el caso de Echeverría, la muestra de precios del suelo tiene una distribución menos dispersa que la zona sur y que la RMBA en su conjunto. Esto se evidencia en que para Esteban Echeverría la distancia entre las medidas de tendencia central (media, moda y mediana) es mucho menor, en que el coeficiente de variación es menor y en que la desviación estándar tiene un valor menor que el de la media. Sin embargo, la dispersión de la muestra de Esteban Echeverría no deja de ser alta, lo que refleja la heterogeneidad socioterritorial del municipio. Según los datos relevados, en Esteban Echeverría un lote urbano típico, de 300 m<sup>2</sup>, tendría un precio de entre 60.000 y 66.000 USD (según se aplique el valor modal o medio del precio del m<sup>2</sup>). Retomando lo expuesto en el Capítulo 6 (punto 6.4), ese valor se ubica muy por encima de los 12.000 USD calculados para los municipios de la zona sur y de los 30.000 USD calculados para el conjunto de la RMBA. El valor más alto de la muestra (1.300 USD/m<sup>2</sup>) corresponde a un lote ubicado sobre la Av. Castex, en el corazón comercial de la localidad de Canning. No obstante, ese valor es bastante menor que los máximos registrados en la zona sur y en la RMBA.

---

120 Como se vio en el Capítulo 6, la gran mayoría de los terrenos relevados de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie se encuentran en las áreas periurbanas y rurales.

**Tabla 7.2. Precios del suelo en Esteban Echeverría en el contexto de la RMBA. Indicadores estadísticos básicos según superficie del terreno. Años 2021-2023**

Estadísticas básicas precio del suelo (USD/m <sup>2</sup> )	Municipio de Esteban Echeverría			5 municipios de la zona sur de la RMBA (1)			40 municipios de la RMBA
	Hasta 5.000 m <sup>2</sup>	Más de 5.000 m <sup>2</sup>	Total	Hasta 5.000 m <sup>2</sup>	Más de 5.000 m <sup>2</sup>	Total	Total (hasta 5.000 m <sup>2</sup> )
<b>n</b>	225	19	244	788	64	865	5246
<b>media</b>	220,3	35	205,8	183,8	30,5	170,2	354,7
<b>mediana</b>	168	15	160	112	16	100	204
<b>moda</b>	200	100	200	40	5	40	100
<b>mínimo</b>	17	3,3	3,3	8	0,86	0,65	4
<b>máximo</b>	1300	140	1300	2146	140	2146	5830
<b>desv. estándar</b>	200,9	43,8	199,6	229,5	34,4	223,5	433,8
<b>coef. variación</b>	0,91	1,25	0,97	1,24	1,1	1,3	1,22
<b>valores únicos</b>	172	18	187	421	55	458	1258

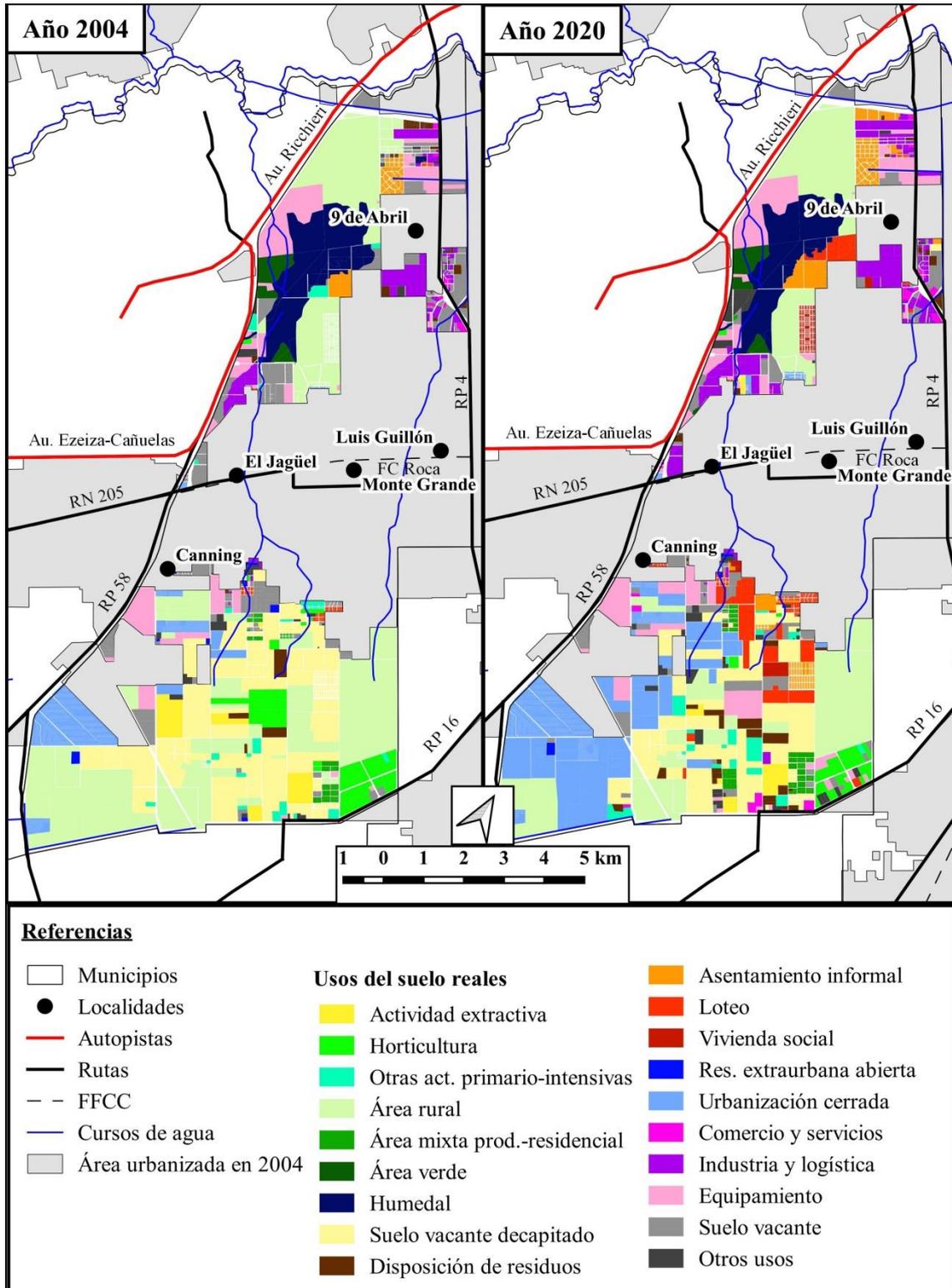
(1) Incluye los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio de Valores del Suelo de la Provincia de Buenos Aires y relevamientos propios

Como se mencionó más arriba y puede observarse en el Mapa 7.5, *el espacio periurbano de Esteban Echeverría* se compone de dos grandes áreas. Ambas tienen un alto valor ambiental, como remarca el *Plan Estratégico para el Desarrollo Territorial de Esteban Echeverría* (Garay, 2012). Por un lado, se encuentra la *franja periurbana sur*, donde en 2004 la mayor parte de la superficie correspondía a *suelos decapitados* por la actividad de los hornos de ladrillo artesanal (*ladrilleras*), y a áreas rurales de actividad agropecuaria extensiva; en ese contexto predominante, se destacaban dos grandes polígonos hortícolas y algunas *ladrilleras* aún en actividad. Estas tierras del sur del municipio son zonas de recarga de acuíferos y albergan las nacientes de varios arroyos (Garay, 2012). En esta franja se vienen desarrollando dos frentes de expansión urbana: uno de urbanizaciones cerradas, y otro de urbanización popular mediante loteos y asentamientos informales. Por otro lado, se encuentra *el área periurbana del noroeste* del municipio, donde se destaca el humedal Laguna de Rocha, uno de los mayores humedales de la RMBA, declarado Reserva Provincial Natural Integral y Mixta en 2012 mediante la Ley 14.488. En la Laguna de Rocha descargan sus aguas varios de los arroyos que nacen en la franja sur del municipio. En el borde noroeste también se observa el desarrollo de un frente de expansión urbana popular, conformado por asentamientos informales, loteos irregulares y vivienda social, así como la expansión y consolidación de áreas industriales y logísticas. A estas dos grandes áreas de *borde*, debe sumarse un *intersticio* periurbano situado al sur de la localidad de 9 de Abril y

atravesado por la RP 4, donde predominan actividades industriales y logísticas, y grandes equipamientos comerciales y de servicios.

**Mapa 7.5. Usos del suelo en el espacio periurbano de Esteban Echeverría en 2004 y 2020**



Fuente: Elaboración propia.

La Tabla 7.3 complementa el Mapa 7.5 al presentar las cifras de la superficie ocupada por cada categoría y subcategoría de usos del suelo en 2004 y 2022. Las actividades primarias intensivas son la categoría con la mayor pérdida relativa de superficie, como

también se observa a escala de todo el espacio periurbano sur de la RMBA (Capítulo 5). También se destaca la magnitud de la nueva superficie de usos residenciales adicionada al espacio periurbano del municipio, que representa la mayor variación en términos absolutos.<sup>121</sup> Le sigue la expansión de actividades industriales y logísticas y de equipamientos. La expansión de todos estos usos urbanos explica en gran parte la pérdida de superficie de las áreas rurales, aunque estas aún representan un porcentaje considerable de los suelos periféricos del municipio (22,9% en 2022). Se trata de grandes fracciones rurales destinadas a usos agropecuarios extensivos, fundamentalmente de predios ganaderos aunque también hay agricultura de oleaginosas (soja) y algunos predios dedicados al turismo rural, localizados hacia el sur del distrito.

**Tabla 7.3. Superficie ocupada por los distintos usos del suelo en el espacio periurbano de Esteban Echeverría en 2004 y 2020**

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	ha	%	ha	%
Horticultura	259,7	4,2	106,7	1,7	-153,0	-58,9
Actividad extractiva	151,0	2,4	73,7	1,2	-77,3	-51,2
Otras actividades intensivas	83,9	1,3	105,2	1,7	21,3	25,3
<b>Subtotal act. primarias intensivas</b>	<b>494,6</b>	<b>7,9</b>	<b>285,6</b>	<b>4,6</b>	<b>-209,0</b>	<b>-42,3</b>
Usos residenciales (1)	430,3	6,9	1632,8	26,1	1202,6	279,5
Comercio y servicios	15,0	0,2	50,7	0,8	35,7	237,6
Industria y logística	187,3	3,0	351,8	5,6	164,5	87,8
Equipamiento	444,6	7,1	571,7	9,1	127,1	28,6
Área mixta productiva-residencial	43,3	0,7	77,9	1,2	34,6	79,9
Depósito de residuos	80,2	1,3	127,0	2,0	46,8	58,3
Suelo vacante	444,4	7,1	305,2	4,9	-139,2	-31,3
Suelo vacante decapitado	1235,6	19,8	753,0	12,0	-482,6	-39,1
Humedales	483,4	7,7	418,5	6,7	-64,8	-13,4
Área rural	2194,7	35,1	1429,5	22,9	-765,2	-34,9
Otros usos (2)	198,3	3,2	248,0	4,0	49,7	25,1
<b>TOTAL</b>	<b>6252</b>	<b>100</b>	<b>6252</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Los altos valores de variación de los usos residenciales se deben a que estos, sin importar el tipo de tejido, fueron considerados como parte del área urbanizada en 2004 si para ese entonces eran contiguos o tenían un alto grado de ocupación, por lo que no pasaron a formar parte del área relevada. Los valores de 2004 corresponden a urbanizaciones cerradas en construcción, a loteos urbanos baldíos o con muy pocos lotes ocupados y a asentamientos informales incipientes en ese momento.

(2) Incluye otras áreas verdes, usos de la administración pública, residencia dispersa, residencias colectivas, usos indeterminados y zonas indefinidas.

Fuente: Elaboración propia.

La Tabla 7.4 muestra en orden decreciente la superficie correspondiente a cada tipo de reemplazo en el uso del suelo entre 2004 y 2020 en el espacio periurbano de Esteban Echeverría. El primer lugar corresponde al avance de urbanizaciones cerradas sobre áreas rurales extensivas, al igual que lo observado a escala del espacio periurbano sur de

121 Ver aclaración metodológica al pie de la Tabla 8.3.

la RMBA (Capítulo 5). El avance de urbanizaciones cerradas y loteos sobre suelos decapitados, que en el espacio periurbano sur se encuentran en séptimo y onceavo lugar, respectivamente, en el caso de Esteban Echeverría se encuentran en segundo y cuarto lugar, y en onceavo lugar se suma la expansión de asentamientos informales sobre ese tipo de suelos. En el Mapa 7.5, específicamente en la franja periurbana sur, se observa claramente lo significativo de la expansión urbana sobre suelos decapitados en Esteban Echeverría.

**Tabla 7.4. Superficie correspondiente a cada tipo de reemplazo en el uso del suelo real en el espacio periurbano de Esteban Echeverría en el período 2004-2020**

Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020	ha	%
Área rural - Urbanización cerrada	406,5	19,1
Suelo vacante decapitado - Urbanización cerrada	249,2	11,7
Suelo vacante - Industria y logística	122,6	5,7
Suelo vacante decapitado - Loteo	95,1	4,5
Área rural - Suelo vacante (1)	87,9	4,1
Horticultura - Equipamiento	84,1	3,9
Actividad extractiva - Urbanización cerrada	67,4	3,2
Suelo vacante - Loteo	66,2	3,1
Suelo vacante decapitado - Otras act. intensivas	60,1	2,8
Área rural - Suelo vacante decapitado	55,4	2,6
Suelo vacante decapitado - Asentamiento informal	54,9	2,6
Suelo vacante decapitado - Depósito de residuos	42,7	2,0
Humedal - Loteo	37,9	1,8
Horticultura - Suelo vacante	35,9	1,7
Área rural - Loteo	34,9	1,6
Área rural - Vivienda social	31,8	1,5
Depósito de residuos - Suelo vacante decapitado	29,1	1,4
Suelo vacante decapitado - Vivienda social	29,0	1,4
Área rural - Depósito de residuos	26,8	1,3
Área rural - Equipamiento	26,1	1,2
Suelo vacante - Urbanización cerrada	25,8	1,2
Área rural - Otros usos	25,2	1,2
Área rural - Industria y logística	24,8	1,2
Área rural - Otras actividades intensivas	24,1	1,1
Área rural - Asentamiento informal	21,9	1,0
Resto	367,4	17,2
<b>TOTAL</b>	<b>2133,0</b>	<b>100,0</b>

(1) Esta cifra debe tomarse con recaudo, ya que en varias ocasiones puede ser muy difícil diferenciar el suelo que efectivamente no tiene ningún uso, de aquel que está destinado a agricultura o ganadería extensivas.

Fuente: Elaboración propia

En quinto lugar en la Tabla 7.4, aparece la conversión de áreas rurales extensivas en suelos vacantes.<sup>122</sup> Como se dijo en el Capítulo 5, por lo general, ese tipo de reemplazo

<sup>122</sup> Como se aclaró al presentar los datos del Capítulo 5, debe tomarse con recaudo la cifra correspondiente a este tipo de recambio de uso del suelo, ya que con la observación de imágenes satelitales puede ser muy difícil diferenciar el suelo que efectivamente no tiene ningún uso, de aquel que

corresponde a parcelas o fracciones rurales situadas en los bordes de expansión, que van quedando rodeadas de fragmentos urbanizados y que, bajo la influencia de las nuevas rentas urbanas del entorno, se dejan vacantes a la espera de su mayor valorización para su posterior reconversión a usos urbanos, en claros procesos de especulación inmobiliaria.

En el resto de los apartados que componen este capítulo se abordan en forma particularizada los distintos procesos y fenómenos descritos hasta aquí de manera general. Para ello, se vuelve a hacer referencia a los mapas y tablas incluidos en este apartado. La descripción y análisis de los datos cuantitativos sobre los cambios de usos del suelo abarca los procesos socioterritoriales acontecidos en todo el territorio de Esteban Echeverría, pero en la franja periurbana sur donde se desarrolla un mayor nivel de detalle, con algunos ejemplos puntuales y material fotográfico, es allí donde se profundiza en análisis cualitativos a partir de la consideración de las estrategias de los actores sociales en torno a la propiedad y el uso del suelo.<sup>123</sup>

## **7.2. Expansión residencial dispersa, fragmentada y segregada**

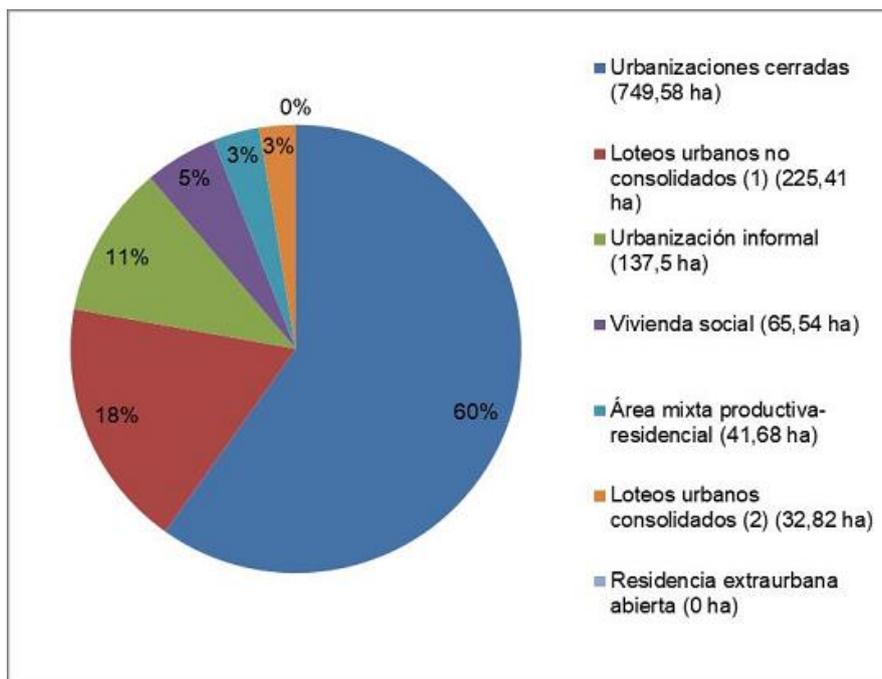
Entre 2004 y 2020, hubo en el espacio periurbano de Esteban Echeverría una expansión urbana residencial que abarcó un total de 1253 ha. Como muestra la Figura 7.2, resulta notorio el predominio de las UC, en la medida en que representan casi el 60% de esa expansión. Siguen los loteos no consolidados (baldíos o con menos del 50% de los lotes edificados), con solo el 18%, y, en tercer lugar, la urbanización informal (asentamientos informales), con el 11%. Más atrás se encuentran la vivienda social, las áreas mixtas productivas-residenciales y los loteos consolidados (con más de la mitad de los lotes edificados). No se registró en el período analizado expansión de áreas de residencia extraurbana abierta (del tipo casas-quintas o barrio parque).

---

está destinado a agricultura o ganadería extensivas. Puede ahondarse en los criterios de categorización de los usos del suelo en el Capítulo 3, punto 3.3.2.

123 Ver la estrategia metodológica en el Capítulo 3.

**Figura 7.2. Expansión urbana residencial en Esteban Echeverría en el período 2004-2020 por tipo de tejido**



(1) Aquellos loteos baldíos o con menos del 50% de los lotes edificados.

(2) Aquellos loteos con más del 50% de los lotes edificados.

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la distribución territorial de estos tipos de tejidos sociohabitacionales, en el Mapa 7.5 se observa que la franja sur de Esteban Echeverría presenta dos frentes contrapuestos de expansión urbana. Por un lado, se destaca el avance de las urbanizaciones cerradas para sectores de ingresos medios y altos hacia el sur y hacia el este, con epicentro en la localidad de Canning. Por otro lado, se observa la urbanización de tipo popular hacia el sudeste, mediante loteos y asentamientos informales. Por su parte, en el sector noroeste se destaca un frente de expansión residencial popular, de loteos y asentamientos informales, en la localidad de 9 de Abril, y sobre la Laguna de Rocha.

Este panorama remite al fenómeno de la urbanización dispersa, fragmentada y segregada desarrollado en el marco teórico (Capítulos 1 y 2) y descripto a escala del espacio periurbano sur (Capítulo 5). La franja periurbana sur de Esteban Echeverría es una clara expresión de ese patrón a pequeña escala. La dispersión espacial se observa tanto en la expansión de UC como de loteos, asentamientos y conjunto de vivienda social, y se refuerza por la baja densidad edilicia que caracteriza a las primeras. Quizás aquí este rasgo no sea tan marcado como a escala del espacio periurbano sur, pero el Mapa 7.5 evidencia que la aparición de nuevos tejidos residenciales se produce en gran

medida dejando terrenos baldíos entre medio (se volverá sobre esto más adelante). La fragmentación remite a las barreras físicas que dificultan el funcionamiento integrado del tejido urbano (Cuenya, 2018; Kozak, 2018; Rodríguez, 2018), y, como es usual, encuentra su mayor expresión en el carácter amurallado de las UC, aunque este es un rasgo que en Esteban Echeverría también puede encontrarse en algunos de los loteos y en conjuntos de vivienda social, como se observa en la Imagen 7.1. Más allá de la presencia o ausencia de muros o cercamientos, todos los tipos de tejido de esta franja periurbana tienden a multiplicarse como fragmentos aislados, claramente delimitados uno del otro y con escasos vínculos entre sí. Esto se refuerza por la poca y dificultosa conectividad entre los dos frentes de expansión, que se debe a la escasa cantidad y calidad de las vialidades (ver Mapa 7.2) y a la ausencia de transporte público que los vincule entre sí de forma directa. La fragmentación urbana encuentra su principal fundamento en la segregación residencial socioeconómica y se convierte en su máxima expresión, ya que refuerza la separación y no integración de los grupos sociales en el espacio, en un contexto en que la segregación se manifiesta en pequeña escala, como microsegregación o como segregación de “grano fino” (Kozak, 2011; Rodríguez, 2018). El Mapa 7.3 es una clara muestra de cómo en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría, la escasa distancia física se corresponde con la máxima distancia social. No sólo es una periferia segregada sino, además, *polarizada*: el frente de expansión de UC se corresponde con sectores de lo que De Grande y Salvia (2021) categorizaron como “clase media alta”, mientras que el frente de expansión de loteos y asentamientos es de “clase muy baja”; los dos extremos del espectro socioeconómico residiendo a 2 km de distancia (en el medio hay un radio censal intermedio de clase media baja). Los marcados contrastes socioresidenciales y urbanísticos del municipio de Esteban Echeverría ya habían llamado la atención de otros autores, como Vidal-Koppmann (2010).

### Imagen 7.1. Fragmentación de la expansión urbana en Esteban Echeverría



Izquierda: Calle Cuba entre los barrios cerrados Lagos de Canning I y II.

Derecha: entrada al loteo popular Barrio Maipú.

Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

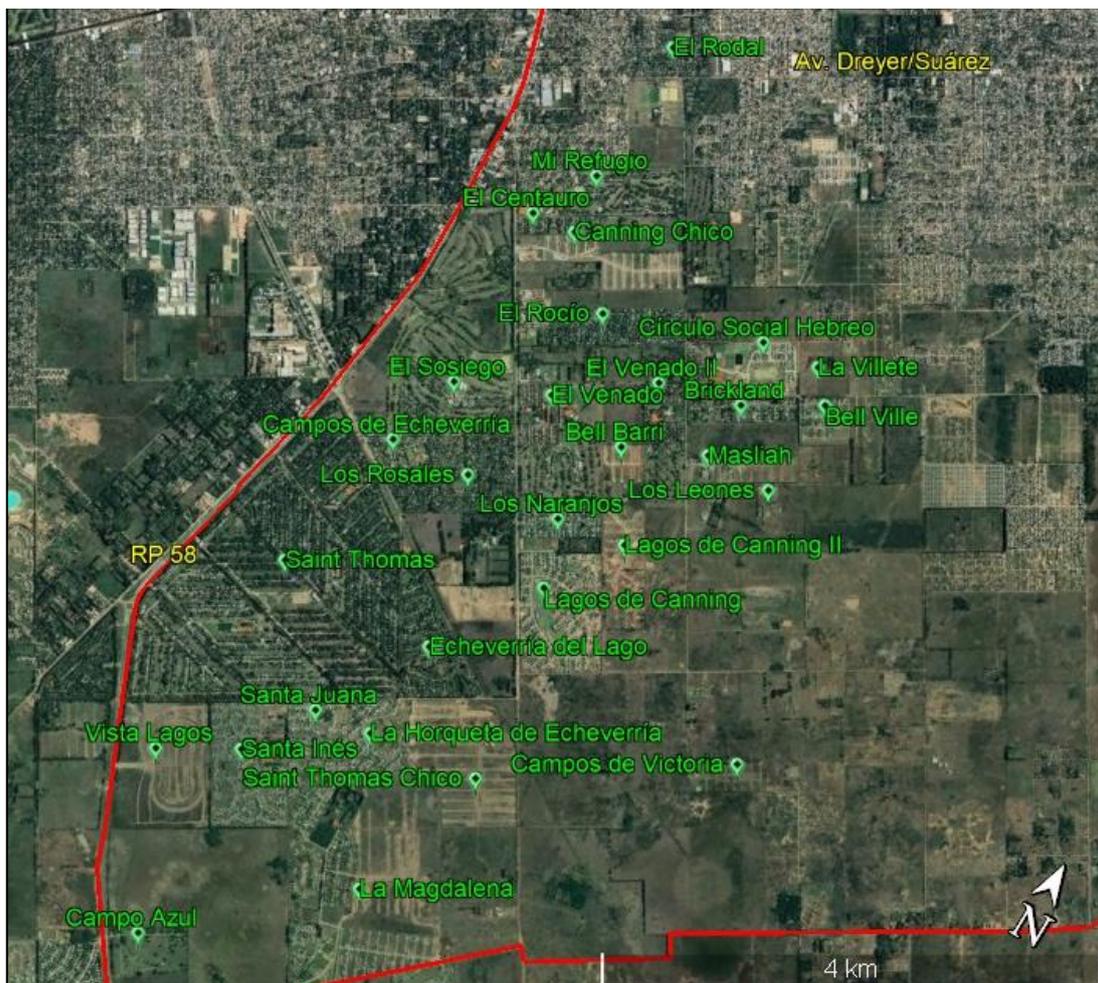
Como se mencionó en el apartado anterior y se ve en el Mapa 7.4, la segregación residencial socioeconómica tiene su correlato en los precios del suelo. Según los datos relevados, un lote de 300 m<sup>2</sup> en una zona residencial consolidada de densidad media de Esteban Echeverría, de acuerdo al precio promedio del m<sup>2</sup> de suelo en esas zonas, tendría un precio de USD61.500; un valor muy cercano al identificado en el Capítulo 6 para ese tipo de lote a escala de la zona sur de la RMBA (USD62.400). Por su parte, un lote típico dentro de una urbanización cerrada del municipio, de 700 m<sup>2</sup>, oscilaría entre los USD70.000 y los USD80.000; en este caso, un valor más alto que el identificado para la zona sur (800 m<sup>2</sup> por USD67.000). Por último, el precio de un lote típico en un loteo periférico de Esteban Echeverría, de 300 m<sup>2</sup>, sería de USD13.200 o de USD19.200, según se aplique el valor modal (USD44) o medio (USD64) del precio del m<sup>2</sup>, respectivamente; eso es un rango similar al identificado para la zona sur de la RMBA (entre USD12.000 y USD18.600). De estas comparaciones se desprende que, en el caso de Esteban Echeverría, se amplía un poco la diferencia en el precio del suelo entre los extremos sociohabitacionales.

#### 7.2.1. *La expansión de las urbanizaciones cerradas*

Desde comienzos de la década de 1990, Canning se ha constituido en la zona de concentración de urbanizaciones cerradas (UC) más importante del sur de la RMBA. El núcleo tradicional de la localidad, conformado en torno a la vieja estación ferroviaria, era una zona de residencia extraurbana abierta, del tipo barrio parque, compuesta fundamentalmente de casas-quintas. Las primeras UC aparecieron a mediados de los años sesenta, de la mano de la llegada a la zona de miembros de la comunidad judía. Sin

embargo, el primer impulso importante al desarrollo de UC se dio a principios de los años noventa y tuvo como hito al barrio Saint Thomas, que hoy en día sigue siendo uno de los más grandes. Esta expansión ocurrió en torno a los ejes de la Av. Mariano Castex (RP 58) y de la calle Sargento Cabral (ver Mapa 7.2), y cobró mayor fuerza hacia fines de dicha década con la habilitación de la Autopista Ezeiza-Cañuelas y la bajada hacia Canning. Cabe destacar que con la creación en 1994 del municipio de Ezeiza, la localidad de Canning había quedado dividida en dos: una parte en Ezeiza, donde quedó la vieja estación y el núcleo tradicional de casas-quintas, y otra en Esteban Echeverría, donde predominaban las UC. Del lado de este municipio hay en la actualidad treinta UC (incluyendo 6 emprendimientos que se encuentran en construcción), que se muestran en el Mapa 7.6.

**Mapa 7.6. Urbanizaciones cerradas en Canning, Esteban Echeverría. Año 2023**



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth

Luego de un freno ocasionado por la crisis de 2001, el desarrollo inmobiliario en Canning cobró un fuerte impulso durante la década de dos mil. En paralelo a la multiplicación de UC, se dio la construcción de centros de compras y paseos comerciales, sobre el eje de la Av. Castex, y de condominios de departamentos, una modalidad habitacional que irrumpió con fuerza en la zona como una novedad. Bertinetti (2021) realiza la siguiente periodización del desarrollo inmobiliario de Canning durante la posconvertibilidad (2002-2015): entre 2002 y 2006 el autor identifica una etapa de difusión y emergencia, en la cual se construyó la misma cantidad de emprendimientos que entre 1985 y 2002;<sup>124</sup> entre 2007 y 2011 se dio una etapa de consolidación y auge; finalmente, entre 2012 y 2015 se produjo una desaceleración.

En cuanto a los actores inmobiliarios privados involucrados, se destaca la presencia de empresas que cumplen tanto el rol de comercializadores o corredores inmobiliarios (lo que comúnmente se conoce como “inmobiliarias”), como de desarrolladores o promotores. Son, además, propietarias de suelo, con el que especulan para su posterior venta o desarrollo. Hay otras pocas empresas que también integran el eslabón de la construcción, y algunas que se dedican a la consultoría o *management* inmobiliario. En Canning confluyen desarrolladores locales, con cierta tradición en la zona (y que recientemente se han expandido hacia otros lugares de Argentina), con grandes desarrolladores inmobiliarios provenientes de otras zonas de la RMBA, que operan también en el interior y el exterior del país.<sup>125</sup>

A medida que los desarrolladores inmobiliarios fortalecían su presencia en la zona, comenzaron a demandar la intervención del Estado municipal para la provisión de infraestructura y equipamientos públicos, así como la modificación de la normativa de zonificación de usos del suelo. Como comentan Bertinetti (2021) y Vidal-Koppmann (2007, 2010), ya a principios de la década de dos mil el acelerado desarrollo inmobiliario de Canning se topó con la insuficiencia de la infraestructura urbana. Ante esta situación, se organizaron asociaciones entre residentes de las UC y las empresas desarrolladoras para financiar obras de pavimentación de calles y accesos y de provisión de alumbrado público. Por su parte, el Estado municipal se encargó de la elaboración de los proyectos y la dirección de las obras. Las palabras de un funcionario público

---

124 Cabe aclarar que el autor tiene en cuenta en su análisis no solo barrios cerrados, sino también condominios, complejos comerciales y complejos de oficinas, y que considera como parte de Canning no solo al sector de Esteban Echeverría y Ezeiza, sino también al extremo norte de San Vicente.

125 Por ejemplo, las firmas Eidico y Caputo Hermanos, originarias de la zona norte de la RMBA.

municipal muestran que esta presión sobre el sector público ha aumentado en los últimos años:

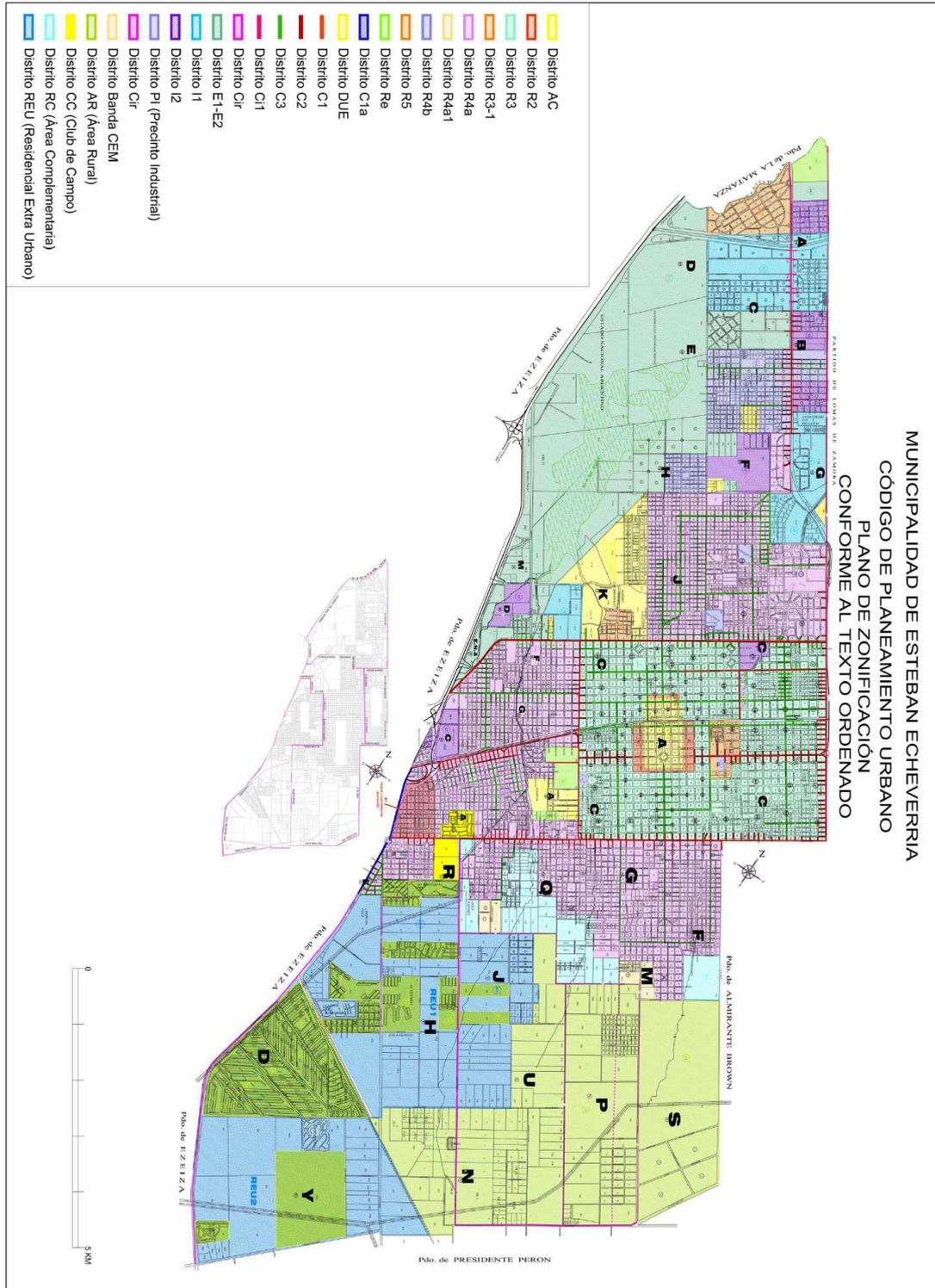
“En esta parte de acá (borde de expansión de Canning) la puja se da entre los desarrolladores a ver quién va comprando los terrenos más grandes o terrenos acordes para hacer barrios cerrados, y hoy por hoy no es solamente el barrio cerrado porque estamos en un estadio en el proceso de urbanización de los barrios cerrados en que ya comienzan a demandar servicios, ¿por qué? Porque la pandemia aceleró un proceso de residencia permanente, entonces comienzan a demandar la escuela, sanatorio, comercio, eso con respecto al sector privado. Hacia el sector público comienza a haber mucha más demanda de iluminación, pavimentos, atención a las cuestiones hídricas, seguridad, y ‘una salita si no lo pone un privado lo tienen que poner ustedes, una escuela si no lo pone un privado lo tienen que poner ustedes’. Entonces, aunque el primer reclamo de la población que se asienta en esos lugares es hacia el privado, si el privado no da respuesta comienzan a pedir al Estado” (Testimonio de Antonio Melana, funcionario público municipal).<sup>126</sup>

En cuanto a la zonificación de usos del suelo (ver Mapa 7.7), el Código de Planeamiento Urbano (CPU) del municipio (Municipio de Esteban Echeverría, 2019) establece alturas máximas de edificación relativamente bajas para el área central (27 metros) y las áreas residenciales internas (13,5 metros), lo cual ha contribuido a orientar las grandes inversiones inmobiliarias hacia la expansión horizontal periférica. Ante la intensidad de este proceso, en 2013 el municipio sancionó la ordenanza 8.199 para crear la zona residencial extraurbana (Zona REU) en el sector sudoeste del distrito (antes zonificado como rural), donde se venía dando la expansión de UC (ver Mapas 7.5, 7.6 y 7.7). La ordenanza estableció dos subzonas (REU 1 y 2) que permiten distintos niveles de densidad de ocupación (más baja hacia el extremo sur del municipio) y planteó una urbanización gradual de cada una, por etapas, para evitar un crecimiento disperso. Si bien este instrumento en cierta medida contribuyó a ordenar la proliferación de UC en Canning, no puso en cuestión su perfil sociohabitacional de tipo exclusivo y no parece haber fomentado un crecimiento compacto. Además, las regulaciones que establece la ordenanza ya estarían siendo sobrepasadas por las dinámicas del mercado inmobiliario, lo que puede derivar en nuevas adecuaciones de la normativa.

---

126 A lo largo de todo este capítulo, se utilizarán nombres ficticios para referir a los entrevistados.

### Mapa 7.7. Zonificación de usos del suelo del Código de Planeamiento Urbano de Esteban Echeverría



Fuente: Municipio de Esteban Echeverría (2019)

Según Bertinetti (2021), un factor clave del auge inmobiliario de Canning en el contexto de la posconvertibilidad fue la figura del fideicomiso inmobiliario, que permitió atraer inversiones y brindarles un marco de seguridad y rentabilidad. El testimonio de un

desarrollador inmobiliario refleja la importancia de dicho mecanismo también para el Estado municipal a la hora de aumentar la recaudación impositiva:

“Entonces el fideicomiso es una herramienta alucinante que te permite, bien llevada a cabo, por un fiduciario respetuoso, por gente que entienda lo que está comprando, sin engañar y con una prefactibilidad municipal y prefactibilidad de servicios, avanzar en un proyecto, que eso era imposible (...) hay muchos municipios que ahora cobran la Tasa por Servicios Generales sin llegar a tener la subdivisión oficial de la tierra en catastro a nivel provincial, es decir, los fideicomisos avanzan, te permiten hacer una subdivisión interna preliminar y eso ya te genera impuesto municipal y es mayor recaudación para el municipio. A mí eso me parece bien, con desarrolladores confiables, que le entreguen a la gente” (Testimonio de Darío Garmendia, desarrollador y comercializador inmobiliario de Canning).

Como se vio en el Capítulo 5, lo que ocurre en la actualidad en Canning se articula con un proceso de mayor escala, que es la consolidación del “Corredor Verde Canning - San Vicente” hacia el sur, con eje en la RP 58, recientemente transformada en autovía, y bajo la influencia de la nueva Autopista Presidente Perón (Venturini y Espínola, 2022). Este fenómeno atrajo a los desarrolladores inmobiliarios de Canning, que en los últimos años vienen comercializando, comprando y desarrollando tierra localizada cada vez más hacia el sur, ya que la tierra apta para grandes desarrollos inmobiliarios que queda en Esteban Echeverría sería cada vez más escasa y cara. Según uno de ellos, “Canning se transformó más en una marca que en una zona”. Esa “marca” llegaría hasta el barrio Santo Domingo, situado sobre la RP 58, unos 2.500 m al sur de la Au. Pte. Perón.

Los entrevistados coinciden en que el mercado inmobiliario de Canning venía presentando un relativo estancamiento desde el año 2015, hasta que el contexto postpandemia de Covid-19 generó un fuerte aumento de la demanda y de los precios de lotes en UC, ya que las medidas de aislamiento social habrían motivado el deseo de amplias capas de ingresos medios y altos de residir en entornos verdes y de baja densidad alejados de la ciudad. También se aceleró la edificación de lotes que habían sido comprados con anterioridad y se mantenían baldíos, aumentando el grado de ocupación de los barrios, lo que a su vez contribuye a valorizar aún más el resto de los lotes.<sup>127</sup> Como se mencionó en el apartado anterior, un lote en una UC en Canning (Esteban Echeverría), de unos 700 m<sup>2</sup>, tiene un precio promedio de entre USD70.000 y USD80.000, es decir, entre 100 y 115 USD/m<sup>2</sup>. Sin embargo, en el barrio Saint Thomas,

---

127 Según se mencionó en una de las entrevistas, hay nuevos proyectos que establecen la obligación de construir en el lote en determinado plazo de tiempo, justamente con el objetivo de consolidar el barrio lo antes posible y valorizar el resto de los lotes por vender.

que presenta los precios más altos de la muestra, en la actualidad hay lotes de esa superficie por USD240.000 (343 USD/m<sup>2</sup>). El contexto de postpandemia también habría significado un impulso para la construcción de nuevas UC en Esteban Echeverría, algunas de las cuales pueden apreciarse en la Imagen 7.2. Varias de las UC que se observan en el Mapas 7.6, tanto en los bordes de expansión como en los intersticios que estaban aún sin urbanizar, son proyectos que empezaron a construirse a partir del año 2020. En el barrio privado La Magdalena, un gran emprendimiento situado en el extremo sur de Canning, en el límite entre Esteban Echeverría y Presidente Perón, que presenta partes terminadas y ocupadas y otras en etapa de construcción y preventa, los lotes van desde los USD45.000 hasta los USD75.000, y el precio del m<sup>2</sup> entre los USD42 y los USD94.

### Imagen 7.2 Nuevas urbanizaciones cerradas en Canning, Esteban Echeverría



Arriba a la izquierda: Lagos de Canning II. Arriba a la derecha: Bell Barri.  
Abajo a la izquierda: Saint Thomas Chico. Abajo a la derecha: La Horqueta de Echeverría  
Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

En cuanto a los precios de las fracciones rurales urbanizables, el testimonio de Darío Garmendia muestra cómo puede variar de acuerdo a diversos factores:

“Y, depende mucho de la pastura, del terreno, del suelo, hay mucha zona inundable acá, acordate que esto eran muchas zonas bajas, muchas fueron hornos de ladrillo, y todo eso impacta mucho, por lo menos en mi asesoramiento a la hora de comprar impacta mucho, si no te pasa como algunos de los barrios de acá que no paran de hacer movimientos de suelo,<sup>128</sup> parecen una minera más que un barrio, pero más o menos están pidiendo entre 4 y 8 USD por m<sup>2</sup>, es decir, de 40 mil a 70 mil USD la hectárea. Tomalo con pinzas, va a depender de muchas variables: por ejemplo, la superficie. Vos me decís ‘26 ha es un campo grande’. Tengo que saber para qué, puede ser chico. Pero la ubicación es otra variable: ‘la ubicación es buenísima, tengo 25 ha, la mejor ubicación de Canning’, y te van a decir ‘vale 200 mil USD la ha’, por 26 son 5 millones de dólares, entonces quién está dispuesto hoy a pagar... no sé, un campo que está por acá, cerca del Club de Golf, piden 22 millones de USD, pero nadie lo puede comprar” (Testimonio de Darío Garmendia, desarrollador y comercializador inmobiliario de Canning).

Según otro desarrollador entrevistado, el precio de la hectárea oscila normalmente entre los USD100.000 y los USD150.000. En el borde de expansión sur de Canning se registraron valores de hasta 200.000 USD/ha. En el frente de expansión de UC hacia el este los valores van desde los 83.300 a los 250.000 USD/ha. Por su parte, una hectárea para desarrollo comercial sobre la calle Sargento Cabral puede costar hasta USD1.400.000 según los datos relevados. En las entrevistas se constató que las inmobiliarias de la zona, además de desarrollar y comercializar, compran fracciones rurales vacantes para especular, es decir, a la espera de su valorización para desarrollarlas o revenderlas. Por su parte, determinadas intervenciones del Estado municipal vienen contribuyendo a la valorización de las áreas rurales del extremo sur de Canning, como el anuncio de la obra de asfaltado de la calle Sargento Cabral hasta la calle Cáceres, y la terminación del asfaltado de la calle Juana de Arco entre la RP 58 y Sgto. Cabral.

Puede preverse, en el corto o mediano plazo, el completamiento con UC del polígono comprendido entre las calles Juana de Arco, Sgto. Cabral, Cáceres y la RP 58. No parece tan claro aun lo que pueda ocurrir con las dinámicas de valorización del suelo y desarrollo inmobiliario en las áreas rurales situadas hacia el este de la calle Sgto. Cabral. En ese sentido, resulta ilustrativo el caso del barrio cerrado Campos de la Victoria, un emprendimiento de unas 14 ha situado sobre la calle Martín Fierro, entre Juana de Arco y Cáceres. La empresa desarrolladora comenzó la venta de lotes en 2011 sin las habilitaciones correspondientes, el proyecto fue clausurado por la municipalidad en

---

128 En el apartado 7.5 se ahondará en las particularidades de los suelos decapitados por los hornos de ladrillo.

2014 y hoy se encuentra abandonado, como se observa en la Imagen 7.3. Más allá de esas irregularidades, el fracaso del proyecto estaría mostrando que no estaban dadas las condiciones de valorización inmobiliaria en una zona tan alejada del núcleo tradicional de UC de Canning (“Denuncian emprendimientos ilegales en Canning”, 2015).

### **Imagen 7.3. Proyecto fallido de urbanización cerrada en Esteban Echeverría**



Barrio cerrado Campos de la Victoria  
Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

Ante los procesos de consolidación y expansión del desarrollo inmobiliario de Canning descritos en este apartado, asociados a una fuerte valorización del suelo, el Estado municipal viene aplicando en los últimos años algunas herramientas de gestión de suelo, enmarcadas en la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 de la provincia de Buenos Aires, sancionada en 2013. Por un lado, se están aplicando impuestos sobre las plusvalías urbanas generadas por la habilitación de grandes proyectos inmobiliarios. Por otro lado, tal como plantea la ordenanza 8.199 de 2013, en un artículo que replica la mencionada ley provincial, se les está exigiendo a los desarrolladores de esos proyectos la cesión al Estado municipal de lotes para fines sociales o su equivalente en dinero. Con ello se buscaría avanzar en la constitución de un banco de tierras municipal. El testimonio de Antonio Melana, funcionario público municipal, refleja el desafío que enfrenta el Estado en el contexto del complejo y heterogéneo proceso de expansión urbana que caracteriza al municipio:

“El Estado siempre va con los recursos mucho más acotados en relación con las lógicas de necesidad o expansión, cuyas consecuencias hay que soportar tanto en términos sociales como económicos y físicos. Hoy también hay que entender eso: por definición, la ciudad es el soporte material de una estructura social y ese soporte es muy caro para el Estado. Ahí entran herramientas como la Ley 14.449 y la captación de plusvalías, pero mucho de la captación de plusvalía no se da en todas las zonas, se da en una parte, y si se aplica en esa parte realmente vamos a tener un

territorio desequilibrado: por un lado, un territorio con todos los servicios y, por otro, un territorio que va como con ‘flecós’. Entonces me parece que hay que ponerse de acuerdo en que la expansión de los barrios cerrados debe solventar no solamente el soporte para que se siga dando el crecimiento de barrios cerrados, sino que también tienen que ‘volcar’ hacia los barrios populares” (Testimonio de Antonio Melana, funcionario público municipal).

### **7.2.2. La expansión urbana popular**

Como se observa en los mapas 7.3 y 7.5, el frente de expansión urbana popular de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría replica en gran medida el perfil socioeconómico de las áreas urbanas consolidadas contiguas, conformadas históricamente por sectores de ingresos medios y bajos. Allí se destaca el aumento de loteos abiertos, no consolidados casi en su totalidad (vacíos o con poca edificación), como muestra la Figura 7.2 y se observa en la Imagen 7.4.

#### **Imagen 7.4. Loteos populares en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



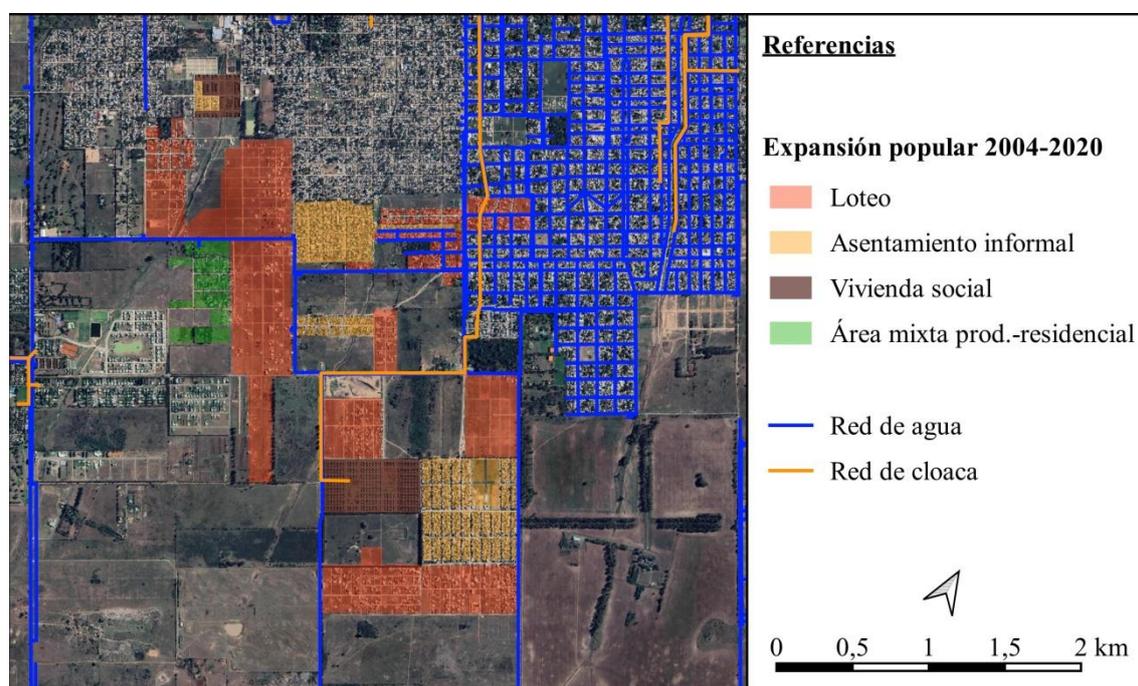
Arriba a la izquierda: Loteo en el cruce de las calles Maipú y Baliza Chiriguano. Arriba a la derecha: Loteo Marinas. Abajo a la izquierda: Loteo Santa Mónica. Abajo a la derecha: loteo en el cruce de las calles Juana de Arco y Martín Fierro

Fuente: Relevamiento de campo (17/09/2022 y 11/10/2023)

La proliferación de estos loteos durante la última década se vincula a la aplicación de la ordenanza municipal 7.844 del año 2011, que creó el Programa de Loteos Sociales para

promover la subdivisión de grandes superficies rurales y su puesta en el mercado a precios accesibles para familias de bajos ingresos excluidas del mercado formal de créditos inmobiliarios. La norma contempla el desarrollo de convenios urbanísticos entre el municipio y los propietarios originales de las tierras, así como diversos incentivos para estos últimos. Establece que los inmuebles por subdividir deben contar con la infraestructura de servicios urbanos básicos o bien poder tenerla en un plazo no mayor a 10 años, de acuerdo con el plan director de infraestructura municipal. Esto explica que gran parte de estos loteos no cuenten todavía con la infraestructura y servicios urbanos básicos (agua corriente, cloacas, gas, desagües, asfalto), como se aprecia, en parte, en el Mapa 7.8. Los loteos más externos tienen todavía zonificación rural (ver Mapa 7.7). Cabe resaltar que del total de nuevos loteos en el municipio, unas 100 hectáreas (39%) forman parte del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).<sup>129</sup> Además de la falta de servicios, esto se vincula con la irregularidad en las habilitaciones correspondientes y en la compra-venta de los lotes.

**Mapa 7.8. Expansión urbana popular 2004-2020 y redes de servicios en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Fuente: Elaboración propia a partir de relevamiento de usos del suelo y GeoInfra

129 El Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), establecido por el Decreto 358/2017 del Poder Ejecutivo Nacional, es una de las principales herramientas de política pública en Argentina para abordar la informalidad y precariedad urbanas. Abarca villas, asentamientos y otras urbanizaciones informales que reúnan a un “mínimo de ocho familias agrupadas o continuas en donde más de la mitad de sus habitantes no cuenten con título de propiedad del suelo ni acceso formal a dos servicios básicos (luz, agua, cloaca)”.

Como se dijo en el apartado anterior a modo de referencia, un lote típico en un loteo periférico de Esteban Echeverría, de 300 m<sup>2</sup>, tendría un precio de entre USD13.200 y USD19.200, según se aplique el valor modal (USD44) o medio (USD64) del precio del m<sup>2</sup>, respectivamente. No obstante, los rangos de valores de la muestra van de los 270 a los 325 m<sup>2</sup> de superficie del lote, desde los USD9.750 hasta los USD21.000 el precio del lote, y de 30 a 70 USD el precio del m<sup>2</sup>.

Como muestra la Figura 7.2, un 11% de la nueva superficie residencial del período 2004-2020 corresponde a asentamientos informales (AI), originados a partir de ocupaciones o *tomas* colectivas de tierras. Como se observa en el Mapa 7.5, los nuevos asentamientos se observan en tres sectores: el frente de expansión popular al sur (Imagen 7.5), los bordes de la localidad de 9 de Abril, al norte del municipio, y el borde este de la Laguna de Rocha. La gran mayoría de estos nuevos asentamientos se conformó durante la primera década de este siglo, como parte de la oleada de tomas de tierras en la RMBA que sucedió a la crisis política y socioeconómica del año 2001 y que continuó a pesar de la recuperación económica del país. Según el trabajo de Apaolaza (2018), Esteban Echeverría concentró el 4% de los casos de nuevos AI en la RMBA en el período 2000-2015, que representaron el 6% de la superficie y el 6% de la población total estimada. El asentamiento más reciente dentro del distrito es del año 2011. De acuerdo con las entrevistas realizadas, el municipio no habría afrontado en los últimos años grandes conflictos motivados por ocupaciones informales de tierras.<sup>130</sup> Cabe mencionar que todos los AI presentes en el municipio forman parte del RENABAP, lo que significa que se encuentran en proceso de regularización dominial y consolidación urbana, con distintos grados de avance según el caso.

---

130 Sin embargo, se tiene conocimiento de al menos dos desalojos de intentos de tomas de terrenos, uno en 2016 (Mayor, 2016) y otro en 2020 (Fede, 2020), y en ambos hubo uso desmedido de la fuerza por parte de la policía.

**Imagen 7.5. Asentamientos informales en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Arriba: Barrio La Victoria (2019)  
Abajo a la izquierda: Barrio El Triunfo (11/10/2023)  
Abajo a la derecha: Barrio Las Chacritas (01/2020)  
Fuente: Relevamiento de campo

El Mapa 7.5 muestra la importancia del avance de AI y loteos irregulares sobre la Laguna de Rocha. Es el área más conflictiva de Esteban Echeverría en términos urbano-ambientales, sobre la cual han trabajado en profundidad autores como Caruso y Ríos (2021)<sup>131</sup> y Schmidt (2016). A pesar de ser una reserva natural provincial, no tiene mención explícita en el CPU del municipio, donde es considerada una “Zona de Esparcimiento” en términos genéricos. El mismo municipio ha promovido la implantación de loteos de interés social en esta zona, en el marco de la mencionada ordenanza 7.844/2011 y en asociación con inmobiliarias y empresas loteadoras privadas. De este modo, se transgredió la manda judicial dictaminada por la Suprema Corte de Justicia de La Nación en la *causa Mendoza*,<sup>132</sup> respecto de la conservación del

131 Se agradece a Sergio Caruso por su colaboración en la revisión de las líneas que siguen.

132 En esta causa se demandó a los gobiernos nacional, provincial y porteño y a empresas privadas por daño ambiental sobre la cuenca del Río Matanza-Riachuelo y se los obligó a desarrollar acciones en pos de su saneamiento integral.

humedal Laguna de Rocha y de la relocalización del asentamiento 9 de Enero, emplazado dentro y en torno de aquel. Además de una marcada precariedad socioeconómica, estos barrios se ven sujetos a un alto riesgo de inundaciones (Caruso y Ríos, 2021).<sup>133</sup>

El Estado municipal, a través de la Subsecretaría de Tierras y Vivienda, está trabajando renuientemente con la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR) para la relocalización de familias en situación de riesgo ambiental, que habitan en los bordes de la Laguna de Rocha, en las márgenes del Río Matanza-Riachuelo y de los arroyos que atraviesan el distrito. Se trata de un proceso no exento de resistencias, conflictos y situaciones de violencia por parte de personas vinculadas a loteos clandestinos en los bordes del asentamiento 9 de Enero. Para llevar a cabo la relocalización se están construyendo unos cuatro conjuntos de vivienda social (denominados *soluciones habitacionales*), donde las obras estuvieron paralizadas durante la gestión del gobierno nacional del período 2015-2019 y fueron retomadas en la siguiente (2019-2023), a través del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación. Un ejemplo es el Barrio Juan Pablo II, que se observa en la Imagen 7.6, situado en la franja de expansión periurbana sur, alejado de la mancha urbana (ver Mapa 7.8). Con 784 viviendas en 22 ha de superficie, estuvo en estado de abandono durante varios años. La reciente reactivación de las obras incluye la extensión de las redes de agua y cloacas hasta el barrio, lo cual puede beneficiar en el mediano plazo a los loteos y AI circundantes (ver Mapa 7.8).

---

133 Además del avance del hábitat popular, ha habido presiones sobre la Laguna de Rocha para cambiar su zonificación para permitir la implantación de proyectos inmobiliarios, industriales y de servicios. Por ejemplo, del lado oeste de la laguna se implantaron predios deportivos y hubo un intento de construir una urbanización cerrada, que fue frenado por el municipio pero luego de haberse realizado los movimientos de suelo y la deforestación (Caruso y Ríos, 2021).

### **Imagen 7.6. Vivienda social en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Fuente: Relevamiento de campo (17/09/2022)

Más allá de los conjuntos mencionados, el 60% de la nueva superficie de vivienda social en el distrito durante el período estudiado (49 de 80 ha<sup>134</sup>) corresponde al Barrio Federal, un conjunto situado en el borde noroeste de la localidad de Monte Grande (ver Mapa 7.5), perteneciente a los Programas Federales de Vivienda instrumentados en la segunda mitad de la década de 2000.

### **7.3. Consolidación y expansión de áreas industriales, logísticas y comerciales**

Los datos relevados parecen corroborar lo expresado en el plan estratégico de desarrollo de Esteban Echeverría (Garay, 2012), acerca de que el municipio posee una gran potencialidad para albergar actividades logísticas gracias a su localización estratégica a escala metropolitana. Como muestra la Tabla 7.3, ha sido notoria la expansión de la superficie ocupada en el distrito por actividades industriales y logísticas entre 2004 y 2020, sobre todo en términos relativos, con un 87,8% de aumento. Como se observa en el Mapa 7.5, estas actividades son un componente muy importante de la expansión urbana en las localidades de El Jagüel y 9 de Abril, situadas en el centro-oeste y en el

---

134 Este dato de 80 ha no coincide con las 65 ha de vivienda social consignadas en la Figura 8.2 porque aquí se está considerando toda la superficie del Barrio Federal, incluyendo la correspondiente a sus calles internas, y no solo la superficie correspondiente a sus parcelas. En cambio, el resto de los conjuntos de vivienda aún no tienen calles abiertas y no están subdivididos en parcelas. Esta situación se explica en el capítulo metodológico (Capítulo 3, punto 3.3.2).

norte del municipio, respectivamente. La implantación de nuevas industrias (que incluye la creación de un pequeño parque industrial) y de grandes predios logísticos en 9 de Abril responde a la influencia de la RP 4, un eje muy importante para el transporte de cargas a escala metropolitana. 9 de Abril ha tenido históricamente un perfil industrial, que se consolidó a partir de la década de 1990 y se combina con barrios obreros y populares (Caruso y Ríos, 2021), muchos de los cuales surgieron como asentamientos informales durante las décadas de 1980, 1990 y 2000.

La RP 16, que corre por el límite sudeste de Esteban Echeverría y lo separa de Presidente Perón, y que en los últimos años tuvo obras de mejoramiento, es un eje de avance incipiente de usos urbanos del suelo. En el sector correspondiente al primero, que se observa en la Imagen 7.7, en los últimos años se dio la multiplicación de diversas actividades comerciales, minoristas y mayoristas, que incluyen alimentos, productos de limpieza y materiales de construcción, además de algunas viviendas aisladas. Del lado de Presidente Perón se destaca una nueva estación de servicio de combustibles, lo que evidencia la importancia del crecimiento de la circulación en la zona. Del lado de ambos municipios, es notoria la multiplicación de equipamientos deportivos y recreativos, especialmente canchas de fútbol. Como se mencionó en el Capítulo 5, y como se expresa en el plan de desarrollo del municipio y en las entrevistas realizadas a funcionarios, observada a una mayor escala, la RP 16 constituye un eje de un posible frente de expansión de actividades industriales y logísticas. En ese sentido, se destaca la influencia del parque industrial de Burzaco, hacia el norte, y de la Au. Presidente Perón, hacia el sur. Sin embargo, como también se mencionó en el Capítulo 5, se observa una tendencia al avance de las UC sobre la RP 16 desde el sur. Esto lleva a llamar la atención sobre la posible competencia y conflicto por el uso del suelo en torno a este corredor, con aumentos en los precios. Este proceso puede manifestarse de manera diferente en cada municipio, ya que el sector correspondiente a Presidente Perón es mucho más extenso y presenta una mucho mayor disponibilidad de grandes fracciones rurales que podrían destinarse a grandes proyectos industriales, logísticos o residenciales.

Para cerrar este apartado, cabe mencionar que el crecimiento de la superficie destinada a equipamientos, que según la Tabla 7.3 fue de 127 ha (28,6%), corresponde principalmente a nuevos campos de golf y a predios recreativos de asociaciones civiles y sindicatos.

### Imagen 7.7. Avance de la urbanización sobre la RP 16



Fuente: Relevamiento de campo (10/11/2022 y 16/11/2023)

#### 7.4. La situación de las actividades primarias intensivas

En cuanto a las actividades primarias intensivas, la Tabla 7.3 muestra un fuerte retroceso de las áreas hortícolas y de las actividades extractivas, mientras que se ve un leve aumento de la superficie ocupada por otras actividades intensivas. Los próximos apartados se dedican al abordaje particularizado de las dos principales actividades primario-intensivas de los espacios periurbanos bonaerenses: la producción hortícola y de ladrillos artesanales. En ese sentido, el caso de Esteban Echeverría presenta rasgos socioterritoriales y culturales específicos, con profundidad histórica, que son sumamente interesantes. A través de un abordaje cualitativo, se presta especial atención a los actores sociales concretos que desarrollan estas actividades, con énfasis en sus lógicas y estrategias con relación a la propiedad, el uso y la renta del suelo. Asimismo, lo que acontece en el municipio en torno a esas actividades y actores es una buena muestra de tendencias observables a escala metropolitana.

Antes de pasar a esos dos casos, cabe hacer una mención sobre las otras actividades primarias intensivas o de pequeña escala presentes en el área de estudio, que aparecen en la Tabla 7.3 y que se observan dispersas en medio del área rural en el Mapa 7.5. Esta categoría incluye pequeñas granjas precarias, cría de ganado menor (cabras, ovejas) y

pequeños tambos. Según las entrevistas realizadas, se trata de familias con amplia tradición en la zona rural y que a lo largo de los años se han ido adaptando a la vida allí. Como se ve en la Imagen 7.8, es frecuente que realicen remates de ganado o actividades recreativas, en algún punto vinculadas al turismo rural, como *peñas* o *jineteadas*, incluyendo oferta gastronómica; también es común que los predios se alquilen con fines recreativos. Estas alternativas les vendrían resultando muy rentables a estas familias, frente a las desventajas y limitaciones para la producción primaria. Algunos de estos predios están siendo subdivididos y transformados en pequeños loteos, en forma irregular, ya que están dentro de una zona rural (ver pequeños loteos dispersos en la zona rural en el Mapa 7.5).

### Imagen 7.8. Áreas mixtas productivas-residenciales en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría



Fuente: Relevamiento de campo (10/11/2022 y 16/11/2023)

Puede mencionarse aquí también el crecimiento de la superficie de las áreas mixtas productivas-residenciales, que fue del 80%, (Tabla 7.3). Los tres grandes núcleos de este tipo que se observan en la franja periurbana sur (Mapa 7.5), se han ido conformando fundamentalmente a partir de fracciones rurales adquiridas en forma conjunta por varias familias, mayoritariamente de origen boliviano, y luego subdivididas informalmente en grandes lotes. Allí, como se observa en la Imagen 7.9, junto a las viviendas precarias, se desarrollan distintas actividades productivas en pequeña escala, como pequeños hornos de ladrillo (denominados *cachimbo*s) o la cría de animales de granja, principalmente de porcinos (*chancherías*); esto último es característico de zonas periurbanas populares de la RMBA (Morello *et al.*, 2003). Estas áreas mixtas están sujetas a irregularidades y conflictos en torno a la tenencia y al uso de la tierra.

**Imagen 7.9. Áreas mixtas productivas-residenciales en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

**7.4.1. La horticultura: más allá de los colonos japoneses**

Uno de los principales núcleos de producción hortícola del área de estudio de esta tesis corresponde al caso de *los colonos japoneses de Esteban Echeverría*, situado en el extremo sudeste del municipio (ver Mapa 7.5), y que se aprecia en la Imagen 7.10. Es un caso ilustrativo de lo que plantea Bozzano (2000) acerca de la importancia de considerar —además de la influencia del gradiente de rentas diferenciales agrarias—, las intervenciones públicas y privadas de creación de colonias agrícolas y los lazos étnico-culturales para entender la conformación y desarrollo de áreas hortícolas en la RMBA, con un patrón de ocupación del territorio de tipo más bien aglomerado que en forma de un cinturón.

**Imagen 7.10. Área hortícola de la Asociación de Colonos Japoneses de Esteban Echeverría**



Fuente: Relevamiento de campo (16/11/2022)

La colonia de japoneses de Esteban Echeverría se conformó en los primeros años de la década de 1970 a partir de la intervención del Ministerio de Asuntos Agrarios de la provincia de Buenos Aires, que adquirió las tierras (que habían quedado en una situación de herencia vacante), las fraccionó y las ofreció a través de licitaciones y sorteos y con facilidades de pago, a familias que quisieran radicarse en ellas y cultivar. Considerando los aportes de De Marco (2016), quien analiza la relación entre la inmigración japonesa a Argentina y las políticas de colonización agrícola del siglo XX, este caso es uno de los últimos de un ciclo de creación de colonias agrícolas periurbanas, que tuvo su principal impulso durante los gobiernos de J. Domingo Perón (1946-1955), y que luego continuó con interrupciones hasta que el tema dejó de estar en agenda.<sup>135</sup> Como en los otros casos, la colonia estaba conformada mayoritariamente por japoneses pero tenía una marcada variedad étnica, con presencia de argentinos, alemanes, bolivianos, españoles y chinos. Hasta los años noventa, la producción hortícola en Esteban Echeverría también tuvo un fuerte componente de productores

<sup>135</sup> La autora analiza dos ejemplos en la zona sur, creados en la segunda presidencia de Perón (1952-1955) y que hoy continúan siendo importantes núcleos de producción hortícola a escala metropolitana: las colonias La Capilla, en Florencio Varela, y Justo José de Urquiza, en La Plata.

portugueses, vinculados además a la actividad ladrillera, como se verá en el próximo apartado.

La familia Nakaji se estableció en la zona en 1976, luego de haber estado trabajando en floricultura durante diez años en Florencio Varela, bajo el esquema de *mediería* para un patrón japonés. Antes de eso, habían vivido y trabajado en Paraguay cinco años, también en el sector agrario y para un patrón japonés. Este es un ciclo que De Marco (2016) identifica como típico de los inmigrantes japoneses de aquellas épocas, que encontraban en la posibilidad de acceso a la *propiedad de la tierra* un factor clave a la hora de decidir establecerse en nuevas áreas hortícolas como la de Esteban Echeverría. Hoy en día, alrededor de la mitad de las familias que conforman la colonia son descendientes de japoneses, la gran mayoría de ellas de la familia Nakaji. Seiko Nakaji es el único originario de Japón que queda en la colonia.

Hubo un quiebre muy marcado en la historia de la colonia entre los años 1988 y 1989, signados por la fuerte crisis económica a nivel nacional (crisis de la *hiperinflación*), durante la cual los productos flori-hortícolas no encontraban buenos precios en el mercado. El impacto fue tan grande que muchas de las familias japonesas regresaron a Japón y varias de las parcelas de la colonia quedaron vacías. Los productores que quedaron, entre ellos los Nakaji, comenzaron a abandonar progresivamente la floricultura para dedicarse exclusivamente a las hortalizas. Además, a partir de esos años, comenzaron a adoptar la forma de producción orgánica o agroecológica, junto con nuevas estrategias de comercialización. Los productores de la zona están nucleados en la Asociación de Colonos Japoneses de Esteban Echeverría, que se reactivó hace unos 20 años, luego de haberse disuelto. La asociación es propietaria de algunos de los predios, pero no tiene ningún rol en la organización de la producción ni de la comercialización de los productos. Ha servido como instancia colectiva para gestionar algunos reclamos ante la municipalidad, como el alumbrado público, el mantenimiento de caminos y la seguridad al interior de la colonia.

La colonia está compuesta por unos 40 lotes de entre 2 y 10 ha de superficie, que totalizan unas 150 ha. En 2004, había 36 lotes en producción, que sumaban unas 136 ha. En la actualidad hay 95 ha en producción, repartidas entre unos 25 lotes. En la colonia se produce una amplia variedad de hortalizas, con variaciones estacionales: todo tipo de verduras de hoja (lechuga, acelga, espinaca, etc.), puerro, cebolla de verdeo, perejil, ajíes, berenjenas, remolacha, zanahoria, albahaca, y distintas variedades de zapallo.

Algunas familias aún producen flores y también hay producción de especies aromáticas, que se venden al sector gastronómico: menta, orégano, tomillo, salvia, romero, estragón, ciboulette, entre otras. Mientras la producción de hortalizas puede realizarse en forma óptima en explotaciones de unas 4 o 5 ha, la producción de especies aromáticas requiere menos superficie (2 o 3 ha), pero tiene más valor en relación al volumen. Hasta hace algunos años, Seiko Nakaji produjo una variedad especial de arroz, pero llegó un momento en que le fue imposible sostener los costos y competir en el mercado con los precios del arroz importado.

En cuanto a la estructura agraria de la colonia, predominan desde su inicio productores que son propietarios de las tierras, aunque durante las últimas décadas habrían crecido el arrendamiento y la mediería, ante el retiro de la producción de algunas de las familias de colonos originales. Se emplea mano de obra familiar y asalariada. La familia Nakaji ha logrado cierta diversificación productiva, ya que poseen instalaciones para la elaboración de productos manufacturados como salsa de soja y tofu, para lo que compran soja y trigo orgánicos como insumos. Esto evidencia una capacidad de generación de un excedente económico, que fue reinvertido como capital. Probablemente, ese excedente provenga de la sobreganancia localizada que reporta el desarrollo de la horticultura en la zona, es decir, de la renta del suelo (Topalov, 1984). Al ser propietarios de las tierras, los productores pueden apropiarse de esa renta.

Según Seiko Nakaji y otros productores entrevistados, los precios de los productos hortícolas no vienen evolucionando favorablemente para ellos en los últimos años, frente a costos de producción que se hacen cada vez más difíciles de afrontar. Al ser consultado por el peso relativo de los distintos costos, Seiko dice “nunca hicimos bien la cuenta”, pero todos los productores reconocen que los principales son los de transporte—sobre el que se hablará más adelante— y la mano de obra. La fuerza de trabajo se emplea en forma permanente, a lo largo de todo el año, pero estaría siendo cada vez más difícil para los productores conseguir en la zona trabajadores calificados en cantidad suficiente, a la vez que puede convertirse en un costo fijo difícil de sostener ante los vaivenes de los precios de los productos en el mercado. También hay ciertos insumos que resultan caros, como semillas y plantines, que están atados a la cotización del dólar estadounidense. Las bajas lluvias y la alta irradiación registradas en los últimos años llevaron a mayor utilización de riego, con el consecuente aumento de costos. Son usuales las quejas acerca de lo alto que son los impuestos municipales (correspondientes

a la tasa por servicios generales), que se tributan como si fuese una zona urbana, a pesar de ser rural. Frente a esto, denuncian la falta de recolección de residuos y de mantenimiento de los caminos internos de la colonia.

Según los testimonios relevados, la transición hacia la producción orgánica o agroecológica se decidió fundamentalmente porque los agroquímicos estaban afectando la salud de las familias, pero costó mucho tiempo y esfuerzo obtener buenos rendimientos de los cultivos orgánicos. Si bien la producción agroecológica permite ahorrar costos por no requerir agroquímicos,<sup>136</sup> implica mayores tiempos de trabajo y la escala de producción lograda es menor en comparación con la producción convencional, por lo que significaría una productividad menor. Sin embargo, los productos orgánicos habilitan cubrir un *nicho* de mercado, 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.

En el marco del “archipiélago verde” (Le Gall y García, 2010) conformado por las áreas hortícolas periurbanas de la RMBA, el polígono de los colonos de Esteban Echeverría aparece como un pequeño relicto aislado, en comparación con los principales núcleos de producción a escala metropolitana, como La Plata y Florencio Varela, en la zona sur, y Pilar y Escobar, en la zona norte (Barsky, 2015, 2018a) (ver Capítulo 4, punto 4.2). Al indagar acerca de las ventajas para el desarrollo de la horticultura en Esteban Echeverría en comparación con otras zonas, se destaca como referencia en las entrevistas el caso de Florencio Varela, por su cercanía y por cierta superposición de las áreas de influencia. Esas otras áreas hortícolas, que ya de por sí son mucho más extensas, se han ido consolidando con mayores niveles de productividad y rentabilidad, alcanzados mediante mayores inversiones de capital, fundamentalmente en invernáculos pero también en fertilizantes, sistemas de riego y maquinaria, y en un uso más intensivo de la fuerza de trabajo, compuesta predominantemente por familias bolivianas. Todo esto se da bajo la combinación de diversos esquemas productivos, de tipo familiar o de perfil más empresarial, con contratación de asalariados y bajo contratos de mediería o de arrendamiento (Alegre, 2016). Como se mencionó en el Capítulo 6, esos altos niveles de rentabilidad se explican fundamentalmente por la generación de renta diferencial tipo II,

---

136 Es común el uso de la *cama de pollo* como fertilizante orgánico. Se trata del principal desecho generado por las granjas avícolas, compuesto por la mezcla del guano generado por las aves (mezcla de heces y orina) y un material absorbente, como el aserrín.

vinculada a la intensidad en la inversión de capital, o bien, por altos niveles de explotación de la fuerza de trabajo (García, 2014).

En cambio, en Esteban Echeverría, predomina la producción *a campo* y en forma agroecológica, en pequeñas explotaciones familiares de productores propietarios, y con bajo nivel de contratación de asalariados. En consecuencia, no sería significativa la renta diferencial tipo II o por intensidad de inversión de capital, ni la alta explotación de la fuerza de trabajo. En cuanto a los factores físico-naturales o de *sitio* generadores de renta diferencial tipo I, se destaca la buena fertilidad de la tierra, aunque el frío y las heladas pueden afectar seriamente la producción en invierno, lo que no sucede en zonas donde predomina la producción bajo cubierta.

La rentabilidad de la horticultura en Esteban Echeverría parece sostenerse fundamentalmente por una renta diferencial por costos de transporte, que es también una forma de renta diferencial tipo I, en este caso vinculada a la *situación*. La localización aparece en las entrevistas como el principal atributo en cuanto a las ventajas de la zona para producir horticultura. Como se vio en los capítulos 2 y 6, la cercanía al mercado es un factor determinante para la horticultura periurbana en general, por el carácter perecedero de los productos y la alta incidencia de los costos de transporte. Sin embargo, como muestra García (2014) a partir del caso de La Plata, la incidencia de este factor puede relativizarse frente a las constantes mejoras en cantidad y calidad de las vías de circulación metropolitanas, y especialmente para el caso de las zonas hortícolas más consolidadas, que tienen altas inversiones de capital que les permiten lograr una producción a gran escala, soportar mayores costos de transporte y abastecer amplias áreas. En cambio, los costos de transporte pueden seguir apareciendo como un factor determinante para las posibilidades de sostenimiento de pequeños relictos hortícolas de menor productividad, como los que se encuentran en Esteban Echeverría. Allí se menciona la importancia de estar sobre la RP 16 y la cercanía de la RP 4 (Camino de Cintura) para llegar en poco tiempo al Mercado Central de Buenos Aires. Asimismo, se destacan las mejoras realizadas a lo largo de los años en la RP 16 y en los caminos internos de la colonia, que permitieron circular y sacar la producción de la zona con mayor facilidad, especialmente en días de lluvia.<sup>137</sup>

---

137 Seiko Nakaji recuerda incluso cuando la ruta 16 era aún un camino de tierra, y las dificultades que ello implicaba.

Lo interesante en torno a esta cuestión es que entre los productores hortícolas de Esteban Echeverría predomina una forma de comercialización basada en la venta directa de la producción a comercios o a los consumidores finales, sin pasar por los mercados concentradores de alimentos. Esto aparece como una manera de evitar la mayor cantidad de intermediarios posible, tener la capacidad de fijar los precios finales de los productos (sin depender de los *puesteros* de los mercados) y ahorrar costos de producción, fundamentalmente de transporte, de logística y de comercialización. Esta estrategia de comercialización parecería ser un rasgo distintivo de los relictos hortícolas de la RMBA en su búsqueda por sostener la rentabilidad, ante el hecho de que “los precios en los mercados ya no rinden” y resulta muy costoso sostener un lugar en un puesto en el Mercado Central.<sup>138</sup> Al estar basada en el aprovechamiento al máximo de la localización ventajosa de la zona, que permite llegar directamente a los consumidores, puede entenderse como una estrategia de maximización de la renta diferencial por costos de transporte. La venta se realiza en *bolsones*, que se arman con distintas variedades de verdura, y con la intervención de *fleteros*, que trabajan a cambio de una comisión para distribuir los bolsones entre los compradores, ya sean consumidores finales o comercios (verdulerías, restaurantes, vendedores de productos dietéticos), que se contactan con ellos o directamente con los productores para realizar los pedidos. Más allá de esta figura de intermediación, también hay productores que realizan ellos mismos el reparto de los productos con sus propios medios de transporte. Esta modalidad de venta directa a domicilio se vio potenciada en el contexto de la pandemia de Covid-19. Seiko Nakaji identifica un fuerte crecimiento de la clientela en los últimos años, que incluso ha sobrepasado sus capacidades de producción y comercialización. La clientela abarca varias localidades de la zona sur (Avellaneda, Lanús, Lomas de Zamora, Temperley, Adrogué, Burzaco, Monte Grande, Ezeiza, entre otras) e incluso clientes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

---

138 La producción de las principales zonas hortícolas de la RMBA aún se dirige predominantemente a los mercados de abasto, aunque de diferentes maneras. Entre los productores hortícolas de La Plata predomina la “venta directa en quinta” o “venta en tranquera” a *puesteros* de los mercados o a intermediarios, mientras que en Pilar y en zona oeste se destacan los productores-comerciantes, que poseen puestos propios en los mercados para vender sus productos directamente. Esta última modalidad fue introducida por los productores bolivianos que inmigraron en las décadas de 1980 y 1990, como estrategia de rentabilidad y competitividad (Barsky, 2015; García, 2014; Le Gall y García, 2010). En Florencio Varela se combinan tres situaciones: productores-*puesteros*, venta en consignación a comerciantes y venta directa en tranquera (Alegre, 2016). Según un productor de especies aromáticas de Esteban Echeverría, que envía su producción al Mercado Central de Buenos Aires en consignación, ello absorbe entre un 30 y un 35% del precio final de los productos, considerando un 15% de comisión para el *puestero*, 10% por descarga de la mercadería e impuestos. A eso hay que sumarle el costo de flete, que suele compartir con otros productores de la zona.

Con respecto al rol del Estado en sus distintos niveles, no hay políticas destinadas a la producción hortícola con incidencia sostenida en la zona, sino que solo se identificaron intervenciones aisladas. El municipio no tiene un área de gobierno dedicada específicamente a la producción agropecuaria. Se mencionaron propuestas de organización de ferias para la venta de los productos, que no prosperaron. En el Código de Planeamiento Urbano (Municipio de Esteban Echeverría, 2019), la zona rural aparece como un residuo homogéneo (es decir, como todo aquello que queda por fuera de las demás zonas), donde se permite todo tipo de explotaciones rurales, sin ninguna delimitación ni mención específica relativa a la actividad hortícola. A nivel nacional, se identificó un caso de productores de la zona que en 2015 oficiaron de técnicos facilitadores de los programas Cambio Rural y ProHuerta, del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), destinados específicamente al reparto de semillas y a proyectos de recolección de agua de lluvia para riego. Esto facilitó la articulación con otros productores agropecuarios de la zona y la conformación de una mesa intersectorial en el ámbito del municipio, junto con el INTA, el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA) y la Universidad Nacional de Lomas de Zamora, lo que permitió visibilizar la situación de los productores. También se mencionaron en las entrevistas algunas intervenciones puntuales del Estado provincial, a través del reparto de semillas y de asistencia para la reparación de daños ocasionados en las quintas por inclemencias climáticas.

En conclusión, la rentabilidad de la horticultura en Esteban Echeverría parece mantenerse a través de la combinación de la producción agroecológica —que permite obtener buenos precios por cubrir ciertos nichos de mercado, a la vez que es consumida por sectores cada vez más amplios la población—, con una estrategia de comercialización directa a los consumidores que permite maximizar la renta diferencial por costos de transporte. Además de estos factores puramente económicos, el hecho de estar compuesta por productores que son propietarios de las tierras y que llevan varias décadas dedicándose a la actividad, sumado a los lazos étnicos-culturales y familiares, también ha contribuido a que el área de los colonos japoneses se mantenga más o menos estable a lo largo del tiempo, como un núcleo hortícola de importancia. En consecuencia, no habría en la zona un mercado de suelo activo que se manifieste en la

compra-venta de parcelas o en el crecimiento o recambio de los arrendamientos.<sup>139</sup> Seiko Nakaji no ha recibido ofertas por su tierra y no está interesado en venderla. Las inversiones realizadas en el predio a lo largo de los años son un motivo para no hacerlo: “¿Si me vienen a comprar acá? No, no, con todo lo que invertí no, igual todos te valorizan por el terreno nomás, no por la inversión que hicimos, nadie te paga, te paga lo que vale el terreno nomás”.

Sin embargo, como se desprende de la disminución de la superficie y de la cantidad de lotes en producción mencionada más arriba, y como se observa en la Figura 7.3, el polígono de la colonia está claramente bajo la presión del avance de los usos urbanos, que se da en torno al eje de la RP 16. El principal reemplazo en el uso del suelo (19 ha) corresponde a la implantación de canchas de fútbol comerciales sobre viejas quintas hortícolas. Según los entrevistados, estos predios tienen mucha actividad, particularmente los fines de semana. Se trataría entonces de un uso del suelo altamente rentable para la zona, que puede aprovechar su buena localización —gracias a la cual afluyen con facilidad y frecuencia los consumidores de esos equipamientos—, así como la disponibilidad de grandes parcelas, ideales para construir una o varias canchas. Esos terrenos, que antes soportaban una renta diferencial hortícola, hoy soportan una renta diferencial de comercio (Jaramillo, 2010).<sup>140</sup>

---

139 En una de las entrevistas se relevaron algunos precios del suelo hortícola en la zona que pueden tomarse de referencia, aunque corresponden a finales de la década de 1990: en ese entonces se pagaron USD15.000 por ha, y un arrendamiento era de USD85 mensuales por ha. Según los valores registrados por García (2014), esto significaría una renta hortícola bastante más baja que en La Plata, donde el arriendo promedio es de USD210 mensuales por ha (con valores desde los USD93 hasta los USD305), y un poco más alta que la de la zona norte y oeste de la RMBA, con valores en torno a los USD70 mensuales por ha.

140 Uno de los predios hoy ocupados por canchas de fútbol pertenece a la Asociación de Colonos, que lo cede a quien lo explota no a cambio de un alquiler en dinero sino a cambio de mantenerlo, llevar los gastos contables y hacerse cargo de algunas obras, como un salón de usos múltiples, baños y vestuarios, que luego puedan ser utilizadas o explotadas con fines comerciales por parte de la asociación.

**Figura 7.3. Cambios de usos del suelo en la zona de los Colonos Japanese de Esteban Echeverría**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth

Otro cambio de uso significativo corresponde a un loteo irregular de unas 3,5 ha, situado sobre la RP 16, que comenzó a mediados de la década pasada sobre una antigua quinta hortícola que había quedado vacante. Hoy en día forma parte del RENABAP, según el cual se denomina Barrio Los Colonos, y agrupa a treinta familias. Sin embargo, según las entrevistas, el predio estaría bajo proceso judicial por desalojo.

Mucho más frágil en cuanto a la capacidad de competencia con los usos del suelo urbanos es la situación de las otras áreas hortícolas de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría, situadas mucho más cerca del frente de expansión. Como se observa en el Mapa 7.5, en 2004 había en el centro de dicha franja unas 100 ha hortícolas, que pertenecían a productores portugueses. Fueron reemplazadas por un campo de golf, otro tipo de equipamiento deportivo capaz de generar una renta diferencial de comercio, en este caso muy vinculada a las pautas de consumo suntuoso de los habitantes de las urbanizaciones cerradas de Canning. Sin embargo, el negocio fracasó y hoy en día ese predio se encuentra en desuso. Por su parte, la familia Liebknecht produce horticultura orgánica en unas pocas hectáreas situadas justo entre los dos frentes de expansión urbana del municipio, descritos en el apartado 7.2: las urbanizaciones cerradas de Canning y los loteos populares y asentamientos informales. Su testimonio da cuenta de las ventajas y desventajas de la localización periurbana para el desarrollo de la horticultura:

“La urbanización está expulsando a los productores cada vez más hacia el centro de la provincia, ¿no? Más hacia el campo, pero para nosotros, como vendemos directo al público, nos beneficia porque cada vez tenemos la gente más cerca (...) El hecho de tener bastantes accesos nos ayuda comercialmente pero también es una contra por la inseguridad. Ya nos robaron como dieciséis o diecisiete veces. Si es fácil llegar, entrar y salir, es fácil entrar y salir para todos, no solo para nosotros (...) Nosotros ya sabemos que indefectiblemente la urbanización va a llegar y que no vamos a poder seguir produciendo acá, porque termina pasando lo mismo que les pasó a muchos, te terminan rodeando y... no te es sencillo producir, la gente ve que tenés un montón de tierra y que se necesita lugar para vivir y esos lugares se van llenando con población (...) Y conlleva otro problema: al ir creciendo la urbanización cada vez hay menos lugares de producción, y cuanto menos lugares de producción hay, menos mano de obra capacitada hay (...) Es que va a haber un cambio de uso, porque desde el municipio es más fácil habilitar un *country* que habilitar una producción agrícola. Entonces indefectiblemente en algún momento vamos a tener que decir ‘bueno, nos vamos.’” (Gastón Liebknecht, productor hortícola y técnico agropecuario)

En el apartado 7.5 se abordan las particularidades del recambio de usos del suelo en esta parte central de la franja periurbana sur del municipio, donde se encuentran los dos

frentes de expansión urbana residencial sobre una matriz de viejos suelos ladrilleros y relictos de actividad agropecuaria.

#### ***7.4.2. Aquellos lugares donde nace, muere y ¿renace? la ciudad: los hornos de ladrillo artesanal***

Esteban Echeverría fue históricamente una de las principales zonas de producción de ladrillo artesanal de la RMBA. Relevamientos de principios de los años 1990, cuando el municipio de Esteban Echeverría comprendía al actual municipio de Ezeiza y parte de Presidente Perón y de Cañuelas, destacaban que se trata del distrito con mayor superficie afectada por actividades extractivas, con 4.447 ha (Bozzano y Pintos, 1995, citado en Morello y Rodríguez, 2001). En el territorio actual de Esteban Echeverría esa superficie correspondía casi exclusivamente a hornos de ladrillo artesanal y a *suelos decapitados* por estos, mientras que en Cañuelas y Ezeiza había también canteras.

A partir de la década de 1930, los inmigrantes portugueses comenzaron a ocupar un rol muy importante en la horticultura y en la producción de ladrillos de las áreas periurbanas del Gran Buenos Aires, hasta ese entonces desarrolladas mayoritariamente por españoles e italianos (Barsky, 2010, 2015). El municipio de Esteban Echeverría, especialmente la franja periurbana sur de su actual territorio, fue una clara muestra de ello. Quienes llegaron en los años 1960 y 1970, con pocos recursos económicos y bajo nivel de estudios, encontraron en la producción de ladrillos un medio de vida al alcance de sus posibilidades. Se trataba de una actividad en la cual ya estaba inserto algún familiar cercano, que requería una baja inversión y un bajo nivel de calificación laboral. Algunos de los hornos de ladrillo se instalaron donde antes había quintas hortícolas, también de portugueses, que ya estaban agotando la aptitud agrícola del suelo.

Los hermanos Ángel, León y Francisco Puentes llegaron de jóvenes a Argentina, en 1967. Su familia vivía en el campo en Portugal y se dedicaba al trabajo rural. En aquel entonces, se obligaba a los jóvenes de 18 años a realizar un severo servicio militar, que podía incluso implicar trasladarse a alguna de las colonias portuguesas en África. Los Puentes recalaron en un horno de ladrillos cerca del Aeropuerto de Ezeiza que pertenecía a su tío-abuelo, quien había venido al país en la década de 1920, luego de que la primera guerra mundial dejara su pueblo destruido. Por aquellos años también llegó a Esteban Echeverría Mariano Maceira, con 6 años de edad, acompañado de su madre y

tres hermanos. Allí los esperaba su padre, que en Portugal era pescador y había llegado a Argentina dos años antes para reunirse con su hermano.

Mariano recuerda que en torno al curso del arroyo Medrano y a la actual calle Martín Fierro (ver mapas 7.2 y 7.5), desde el viejo límite urbano de la localidad hasta su espacio rural profundo —sector en el que hoy predominan las urbanizaciones cerradas—, había unos veintidós hornos de ladrillo, casi todos de portugueses. Lisandro Puentes, hijo de Ángel, recuerda que en los alrededores de la ruta provincial 16 (viejo “camino a La Lata” o “camino de las latas”), en el otro extremo de la zona sur del municipio, había unos 10 hornos. Al llegar al país quizás comenzaban como peones y los más jóvenes como mano de obra familiar; al poco tiempo lograban conformar sociedades y convertirse en *homeros*; con los años esas sociedades se fueron achicando y quienes seguían en la actividad compraban las demás partes, al tiempo que pasaban de alquilar los campos a ser propietarios del suelo. Hoy solo quedan en Esteban Echeverría tres hornos de producción artesanal de ladrillo: *La Estrella de Longchamps*, *La Flor de Monte Grande* y *Las Flores*. Los tres iniciaron sus actividades en los primeros años de la década de 1970. Los hermanos Puentes estuvieron juntos casi toda su vida dedicados a la producción de ladrillo. Mariano y Lisandro se criaron trabajando con sus padres en los hornos. “No sabemos hacer otra cosa”, suelen expresar. En la zona aún se encuentra el Club Portugués de Esteban Echeverría, concesionado a un organizador de eventos, al que concurren muy esporádicamente.

La Tabla 7.3 muestra que en Esteban Echeverría, entre 2004 y 2020, se redujo a la mitad la superficie correspondiente a hornos y a extracción de suelo para producir ladrillos (incluidas dentro de la categoría *actividad extractiva*), evidenciando una disminución de la actividad ladrillera en el municipio que ya venía sucediendo desde antes. Si bien aún hay varios hornos en otros municipios de la Región Metropolitana de Buenos Aires (Ezeiza, Almirante Brown, Florencio Varela, La Matanza, Cañuelas), la producción artesanal de ladrillo —de ladrillo macizo, *común*— está decayendo en general. En los tres casos indagados en Esteban Echeverría, los niveles de producción y venta son cada vez más bajos y las perspectivas son de un abandono de la actividad en el mediano o corto plazo. A principios de los años 1990, Mariano producía 600.000 ladrillos por mes, repartidos en tres *hornallas* de 200.000 ladrillos cada una. Hoy dice que tardó tres meses para *cocinar* un *pisadero* que le arrojó 36.000 ladrillos, que en otro momento le hubiera arrojado, por lo menos, 45.000. Opina que su actividad no deja de

mermar desde el 2001, cuando un tornado le destruyó los galpones rodantes bajo los cuales se cocinan los ladrillos. Esta decadencia general de la actividad se explica por la concurrencia de varios factores: en la zona ya casi no queda suelo para extraer que sirva para producir ladrillos; hace varios años el ladrillo *macizo* o *común* viene perdiendo lugar en el mercado de la construcción frente al ladrillo *cerámico* o *hueco* y los bloques de cemento prefabricados, ambos de origen industrial; los productores ya están en edad avanzada y, por lo general, sus hijos no han continuado en el rubro; por último, aunque no menos importante, habría escasez de mano de obra extra familiar, porque “ya nadie quiere trabajar de esto”.

Los hornos de ladrillo artesanal ocupan predios de diversos tamaños. En el caso de Esteban Echeverría y los municipios aledaños, los hay desde las 15 ha hasta las 200 ha de superficie, considerando el núcleo compuesto por las *hornallas*, los *pisaderos* y las *canchas de corte y secado*, y las zonas de extracción de suelo. Esta estructura típica se observa en la Figura 7.4. También hay hornos pequeños, llamados *cachimbos*, dispersos al interior de áreas mixtas productivas-residenciales. Los hornos La Flor de Monte Grande y Las Flores tienen unas 40 ha de superficie cada uno; La Estrella de Longchamps ocupa 15 ha.

**Figura 7.4. Estructura típica de un horno de ladrillo artesanal**



Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth

Las condiciones técnicas de la producción artesanal de ladrillo, que pueden apreciarse en la Imagen 7.11, se han mantenido arcaicas a lo largo del tiempo en comparación con otras ramas de la producción. Continúa siendo una actividad que no exige altos niveles de inversión inicial. Tan solo se pasó de *cargar los pisaderos* con caballo y carretón a hacerlo con pala mecánica; de *pisar el barro* con caballo a hacerlo con tractor; de *armar las hornallas* manualmente a hacerlo con montacargas. Las condiciones climáticas siguen teniendo un fuerte impacto: las épocas frías o con lluvias no son nada buenas para producir ladrillos (UNAJ, 2016). En términos marxistas, la producción artesanal de ladrillos presenta una *composición orgánica del capital baja*, es decir, la inversión de capital en medios de producción (capital constante) es menor en relación con la inversión en fuerza de trabajo (capital variable) (Marx, 1975). Este hecho, que Marx identifica como un rasgo general de las actividades extractivas, hace que el precio de las mercancías producidas sea menor que su valor, lo que arroja un remanente que puede transformarse en *renta absoluta* (Marx, 1959), que en el Capítulo 6 se denominó *renta absoluta extractiva*. En otras palabras, el bajo gasto en medios de producción, que aplica tanto a la maquinaria y tecnología como a los insumos (que se describen más

adelante), puede pensarse como un factor que posibilita que parte del valor producido se transforme en renta del suelo.

Los tres productores entrevistados son propietarios del suelo, por lo cual la renta permanecería en su poder como sobreganancia (Topalov, 1984). En otras zonas es común que ex productores arrienden sus predios a otros a cambio de una parte de la producción de ladrillos, que ronda el 20% mensual. Es decir, en los hornos de ladrillo no habría alquiler en dinero sino una suerte de aparcería con pago en especie. Para hacer los ladrillos se utilizan los horizontes superficiales del suelo: una capa de unos 50 cm de espesor compuesta por la *tierra negra* —fértil, rica en *humus*—, y la *greda* y la *tierra colorada* que le siguen en profundidad. Más abajo están la *tosquilla* y la *tosca*, que ya no sirven porque “revientan” el ladrillo al cocinarlo. Cuando ya se dificulta extraer suelo del propio terreno, los horneros compran o arriendan terrenos aledaños o cercanos para hacerlo. Allí también es común el pago del arriendo con un porcentaje de la producción de ladrillos

**Imagen 7.11. Hornos de ladrillo artesanal en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Arriba a la izquierda: mezcla en el pisadero. Arriba a la derecha y medio: canchas de corte y secado y apilado de ladrillos. Abajo a la izquierda: hornalla. Abajo a la derecha: ladrillos terminados.

Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

El emplazamiento de los hornos está condicionado fundamentalmente, por un lado, por el espesor de los horizontes superficiales del suelo y la cantidad de materia orgánica que poseen, y, por otro lado, por la accesibilidad y los costos de transporte, que determinan una localización cercana a la ciudad, de donde provienen el resto de los insumos y a donde se vende la producción. Si se retoman los conceptos presentados en el Capítulo 6, el desarrollo de la actividad ladrillera periurbana se explicaría por la generación de una *renta diferencial*, de subtipo *extractiva*, determinada por dos factores: a) la cantidad y la calidad del suelo, dadas por las condiciones de sitio, con un claro paralelismo con la fertilidad en el ámbito agrario —reforzado por el hecho de que la producción de ladrillos consume suelo fértil literalmente—; b) por la necesidad de mantener bajos costos de transporte, factor vinculado a las condiciones de posición o localización. En términos marxistas, se trata de las dos variantes de la renta diferencial tipo I. Por la baja composición orgánica y la baja intensidad del capital invertido en relación a la superficie, no habría renta diferencial tipo II.<sup>141</sup>

En los tres casos analizados la localización es considerada ventajosa por la alta accesibilidad, dada por la influencia de ejes viales importantes como las rutas provinciales 16, 58 y 210. Los clientes mayoritarios han sido siempre *corralones* de materiales de construcción de la zona sur (San Vicente, Lanús, Rafael Calzada, San Francisco Solano, Ezeiza, y hasta de Ciudad de Buenos Aires), que, por lo general, envían sus camiones a los hornos para retirar los ladrillos. Esos corralones han abastecido tradicionalmente a la autoconstrucción de los sectores populares en los loteos y asentamientos informales. Más recientemente, los hornos también venden ladrillos para diversas obras de infraestructura de las urbanizaciones cerradas de la zona. Ante el agotamiento del suelo extraíble y el avance de la urbanización, los hornos de ladrillo tienden a migrar hacia localidades más periféricas, como Cañuelas, Vicente Casares, Marcos Paz o Brandsen. Esto se corresponde con la hipótesis de Barsky (2010) acerca de la periurbanización de la cuarta corona de la Región Metropolitana de Buenos Aires, por el desplazamiento de actividades productivas periurbanas, además de la expansión territorial del capital inmobiliario e industrial.

El precio del ladrillo se expresa por 1.000 unidades y ha pasado de entre \$10.000 y \$12.000 a principios de 2022, a entre \$20.000 y \$23.000 a fines de ese año, y a \$30.000

---

141 Esto sería un motivo para discutir la consideración de las actividades extractivas como intensivas, carácter que quedaría determinado solo por la relación entre el volumen de producción y la superficie de las explotaciones, mayor en comparación con las actividades primarias denominadas extensivas.

a fines de 2023.<sup>142</sup> Los corralones compran entre 10.000 y 20.000 ladrillos por vez. Para los Puentes y para Mariano Maceira, “el precio está bajo”, especialmente en comparación con el aumento general de los costos de producción que han sufrido en el último tiempo, y que no llegarían a cubrir. Identifican como principales costos a los combustibles, la reparación de la maquinaria, los salarios de los empleados, los insumos de la producción y los impuestos municipales (tasa por servicios generales). El precio del ladrillo es fijado en el marco de la Sociedad de Fabricantes de Ladrillos de la Provincia de Buenos Aires, aunque es común que muchos productores no lo respeten y decidan vender más barato. Según Lisandro Puentes “se ve al hornero como la resaca, se lo mira mal cuando aumenta el precio del ladrillo”.

La producción de ladrillos constituye el principal ingreso económico de los tres horneros entrevistados, aunque lo complementan con otras actividades. Los Puentes tienen un campo ganadero en Brandsen y la esposa de Ángel maneja una farmacia en Longchamps. Lisandro instaló una ferretería con su cuñado en Lomas de Zamora. Mariano tiene en su predio animales para autoconsumo (chanchos, patos, conejos, gallinas) y cría y vende caprinos. También hace *changas* con su retroexcavadora; por ejemplo, hizo zanjas y la excavación para una piscina en un barrio cerrado de la zona.

El uso de la fuerza de trabajo en la producción de ladrillos se reparte a grandes rasgos entre las siguientes tareas: corte y apilado de ladrillos en las *canchas*, manejo de maquinaria (tractores, montacargas, camiones), armado y encendido de las hornallas (*quemadores*) y tareas generales de peón. El sindicato Unión Obrera Ladrillera de la República Argentina (UOLRA) y la Sociedad de Fabricantes de Ladrillos fijan una escala salarial que contempla distintas categorías asociadas a dichas tareas.<sup>143</sup> El trabajo de corte y apilado se realiza por períodos y se paga según la cantidad, es decir, es un trabajo *a destajo*. Al resto de las categorías se les paga mensualmente, por jornada o por hora. Los requerimientos de fuerza de trabajo varían entre las distintas etapas del proceso productivo, de acuerdo a la demanda de ladrillos y según la época del año (se produce mucho menos en invierno o en períodos de lluvia) (UNAJ, 2016). En las épocas de auge de la actividad, se empleaban en cada horno unos quince *cortadores*,

---

142 Cabe aclarar que se trata de *precios corrientes*, cuyo aumento está vinculado principalmente a la alta inflación registrada en Argentina en los últimos años y, por lo tanto, no reflejan necesariamente un aumento *real* del precio del ladrillo, a valores constantes.

143 Información disponible en el sitio *web* de UOLRA (<http://ladrilleros.org/escala-salarial/>). Para ahondar en las características técnicas y en las relaciones laborales en la producción de ladrillo artesanal ver UNAJ (2016).

ocho trabajadores para armar las hornallas y, como mínimo, dos trabajadores para manejar la maquinaria. Los hornos podían tener hasta treinta empleados. Es común que el dueño del horno también realice algunas de las tareas mencionadas y que un mismo trabajador realice más de una tarea. Hoy en día Lisandro emplea ocho personas, los Puentes emplean diez y Mariano trabaja junto a un solo cortador. Varios de los trabajadores son de edad avanzada e incluso ya están jubilados. La mayoría vive en Monte Grande, relativamente cerca de los hornos. Entre los horneros es recurrente la mención a la dificultad de conseguir mano de obra, especialmente cortadores: “ya nadie quiere trabajar en esto”, “no hay más gente para este trabajo”, “es un trabajo muy esclavo, hay que conformarse con lo que hay, si no lo mamaste de chico y no te gusta...”, “vienen algunos días y no vienen más”, “no les conviene venir a trabajar por los planes sociales”. Una buena parte de la fuerza de trabajo ha estado compuesta tradicionalmente por migrantes temporarios bolivianos, que trabajan por temporadas y regresan cada tanto a Bolivia. En la actualidad, en otras zonas de producción ladrillera, ya muchos hornos son manejados por bolivianos.

La producción de ladrillos requiere de diversos insumos, además de la tierra: algodón, viruta de madera (aserrín), de cuero, y de trapo, leña y carbonilla para la cocción de los ladrillos (Imagen 7.12). El algodón y las virutas se agregan a la mezcla de barro y hacen de *liga*, es decir, ayudan a mantener compacto el material y darle fortaleza al ladrillo. Estos insumos llegan a los hornos como residuos de otras actividades: las virutas de madera provienen de aserraderos y carpinterías y de las *camas de caballo* de haras e hipódromos; el algodón es desecho de fábricas textiles. Comúnmente no se compran con dinero sino que se obtienen mediante el trueque por ladrillos —“cosa de que no haiga plata de por medio”— con los *viruteros*, quienes se encargan de retirar esos residuos y llevarlos a los hornos.

### Imagen 7.12. Insumos de la producción artesanal de ladrillos



Arriba a la izquierda: venta de tierra sobre la RP 16. Arriba a la derecha: virutas de trajo y algodón.  
Abajo a la izquierda: acopio de los insumos en el pisadero. Abajo a la derecha: carbonilla.  
Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

Ni los Puentes ni Lisandro ni Mariano extraen ya tierra de sus predios ni de otros predios cercanos porque ya no sirve para hacer ladrillos. En su lugar utilizan tierra que es residuo de otras actividades, como obras viales, de nivelación de terrenos urbanizados y de obras en las urbanizaciones cerradas de la zona, como lagunas artificiales o piscinas. No es lo más común que paguen por esa tierra; la mayoría de las veces se obtiene mediante *trueque* por ladrillos con los transportistas que trasladan la tierra, o simplemente se recibe sin costo alguno, ya que *debe volcarse en algún lado* — según Mariano, “es más, deberían pagarnos a nosotros por recibir esa tierra”—. Lo interesante es que los hornos de ladrillo, en una etapa avanzada de su ciclo de vida, tienden a convertirse en receptores o depósitos de restos de otras actividades urbanas, y esto es posible por la cercanía con esas otras actividades que generan esos residuos. Recibir tierra que sirve para producir ladrillos sin gasto alguno, es una estrategia que permite extender el funcionamiento del horno, que ya está en esa etapa de *agonía*, por un tiempo más. Esta situación puede interpretarse recuperando la idea de *renta de monopolio de depósito de residuos*, introducida en la tipología de rentas desarrollada en

el Capítulo 6. Por un lado, la recepción de esa tierra residual de otras actividades, compensa la imposibilidad que ya presenta el suelo de sostener *rentas diferenciales extractivas*, porque se ha agotado el suelo útil para producir ladrillos. Por otro lado, dispensa a los horneros de tener que comprar tierra o alquilar otros predios para extraerla. En ese sentido, dicha renta —o sobreganancia localizada— de monopolio, se manifiesta como un ahorro de un costo de producción potencial.

A los hornos también llegan escombros y tierra que no sirve para producir ladrillos, que se utilizan para rellenar las viejas *cavas* y nivelar los predios.<sup>144</sup> Dicen que no dejan volcar basura. Pero esta función receptiva y acumulativa es aún más amplia. Mariano, desde el 2005, alberga en su predio un depósito de automóviles de la policía, a cambio de tener vigilancia las veinticuatro horas, ante los repetidos robos que sufrió (hace unos cuatro años le robaron cincuenta y nueve chivos). También tiene guardados camiones y volquetes de otras personas, a las cuales todavía no pudo cobrarles —“no tienen dónde dejarlos y los dejan acá”—. Estas situaciones ya no tendrían que ver directamente con una dinámica de rentas del suelo, sino meramente con una etapa de agonía del horno ya muy avanzada.

Las palabras de Ángel, León y Lisandro Puentes y de Mariano Maceira expresan las perspectivas de abandono de la producción de ladrillos en el mediano o corto plazo. Dicen que les quedan unos cinco años de producción, diez como mucho: “nosotros ya tendríamos que haber terminado, por los años que ya tenemos, vamos a terminar el horno y nos vamos a la tumba”. Parece claro que el destino de las tierras será su fraccionamiento, venta y urbanización, como marca la historia local reciente de los hornos de ladrillo y se verá en el próximo apartado.

### **7.5. Lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace: actores sociales y rentas periurbanas en torno a la urbanización de los suelos decapitados por la actividad ladrillera**

Como se adelantó en capítulos anteriores (2, 5 y 6), la reutilización de los suelos decapitados resulta muy dificultosa y problemática. No obstante, se produce efectivamente la implantación de nuevos usos sobre ellos, como se mostró en el Capítulo 5 a escala del espacio periurbano sur de la RMBA. El caso de Esteban

---

144 En el próximo apartado se ve qué implicancias tiene esto en términos de renta y en relación con la urbanización de los suelos decapitados.

Echeverría brinda la oportunidad de ahondar en secuencias de usos del suelo particulares que le dan sustancia a la definición conceptual de lo periurbano como fenómeno de transición espacio-temporal entre lo rural y lo urbano, desarrollada en el Capítulo 2. Asimismo, dichas secuencias abren la puerta al análisis de las estrategias específicas de distintos actores sociales en torno a la propiedad, el uso y la renta del suelo, y de cómo estas se articulan o entran en conflicto. Todo ello con eje en la dimensión económica, desde donde se resalta el juego de factores de valorización y desvalorización del suelo, con la tipología de rentas periurbanas desarrollada en el Capítulo 6 como principal lente teórico-conceptual. Sobre una matriz de *actividades primarias en agonía* se expande, con ganancias pero con altos costos, con éxitos y fracasos, una *ciudad heterogénea, dispersa, fragmentada y segregada*; en un proceso colmado de obstáculos, que dan lugar a articulaciones y conflictos entre los actores sociales, y que además tiene como eslabón necesario al espacio periurbano como *vertedero* de los restos de diversas actividades urbanas: *lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace*.

En cuanto a la posibilidad de reutilización de suelos decapitados para actividad agropecuaria, está fuertemente condicionada por la pérdida del horizonte fértil del suelo:

“La actividad ladrillera saca toda la parte de tierra negra que tiene el suelo. Esa tierra es la que tiene la materia orgánica y todos los nutrientes que necesitan los vegetales. Para el caso de la producción hortícola o de granos, se dice que la tierra está decapitada, no tiene ningún tipo de nutrientes que sirva para la producción vegetal. Inclusive el suelo que queda es arcilloso y no permite el desarrollo de las raíces, y los suelos cuando llueve se quedan mucho tiempo anegados y eso hace que las raíces de las plantas se ahoguen. Eso es lo que sucede con el suelo.” (Marcela Liebkecht, productora hortícola y técnica agropecuaria)

Gastón Liebkecht cuenta cómo, luego de cinco años de arduos trabajos de agregado de tierra negra, materia orgánica<sup>145</sup> y agroquímicos (fertilizantes para recuperar los nutrientes del suelo y pesticidas para eliminar plagas), y tras varias pruebas fallidas,

---

145 Resulta interesante que esto incluyó la recepción de restos o residuos de distintas actividades urbanas, un rasgo típico de los espacios periurbanos en general, como se vio en el Capítulo 2, y de los suelos decapitados en particular, como se verá más adelante. En este caso específico, se utilizó: *cama de pollo* de granjas avícolas, rastrojo de sorgo, restos de las podas realizadas por el municipio, que se volcaban en los *Ecopuntos*, pasto cortado en las urbanizaciones cerradas de la zona y en las riberas del Riachuelo por las cooperativas empleadas por la ACUMAR, y residuos ricos en materia orgánica generado por los frigoríficos de la zona, que de otra manera debían realizarles un tratamiento especial y enviarlo al CEAMSE, incurriendo en un costo. Esto último se realizó a través de la organización de varios productores agropecuarios de la zona y la articulación con el SENASA, la ACUMAR y los frigoríficos, pero se terminó cuando estos se dieron cuenta de que podían obtener un rédito económico por la venta de esos residuos.

pudo finalmente recomponer un suelo decapitado y realizar horticultura sobre él. En cuanto a las posibilidades de uso ganadero, había fracasado la implantación de pasturas y las que crecen naturalmente sobre esos suelos son especies rústicas que no son aptas como forraje natural porque dañan la dentadura del ganado. Esto significa altos costos en la compra de forraje o de alimento balanceado.

Ante las nulas o muy dificultosas posibilidades de reutilización productiva, es muy común que los suelos decapitados se destinen al depósito de residuos, como se adelantó en los capítulos 2 y 5 (DPOUyT, 2007; Larreche, 2024). Esto empeora su carácter de pasivos ambientales. En Esteban Echeverría, las áreas de depósito de residuos, que se concentran en la franja periurbana sur, pasaron de 80,2 ha en 2004 a 127 ha en 2020, como muestra la Tabla 7.3.<sup>146</sup> Incluyen basurales, depósitos de escombros y de estiércol de animales domésticos (*estercoleras*), dos depósitos fiscales de automóviles y dos *Ecopuntos*, que son dos grandes predios de gestión municipal donde se depositan los restos de las podas de espacios públicos y se concentran, clasifican y fraccionan otros tipos de residuos previo a su disposición final. A partir del relevamiento realizado, se obtiene que de las 89 ha de nueva superficie destinada al depósito de residuos en la franja periurbana sur del municipio, 59 ha —más del 65%— corresponden a suelos decapitados u ocupados por ladrilleras en 2004. Desde otra óptica, el 7,5% de los suelos decapitados que tuvieron un cambio de uso (43 ha sobre 571 ha) se destinaron al depósito de residuos.

---

146 Al observar estas cifras hay que tener en cuenta que la superficie de depósito de residuos pudo haber retrocedido por su remoción o por la implantación de nuevos usos sobre ellas.

**Imagen 7.13. Depósito de residuos sobre suelos decapitados en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Arriba y medio a la izquierda: basural sobre la calle Miñones, en el extremo centro-sur del municipio. Medio a la derecha: quema de basura sobre una vieja cava ladrillera. Abajo a la izquierda: escombrera en el cruce de las calles Juana de Arco y Sargento Cabral. Abajo a la derecha: escombrera junto al Ecopunto de la calle Ventura Ávila.

Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

En términos de renta y precio, la actividad ladrillera desvaloriza el suelo al extraer sus horizontes superficiales y, con ello, anular nuevas posibilidades de utilización productiva; por lo tanto, los suelos decapitados tienden a ser más baratos que el suelo rural periurbano común. Con el caso de Esteban Echeverría como ejemplo, Apaolaza y Venturini (2021) analizan esto en términos de la formación de una “*brecha de renta periurbana* o *peri rent gap*”, que expresa la diferencia entre, por un lado, la *renta real* o

*capitalizada* de estos suelos —que está deprimida debido al efecto del proceso productivo extractivo, generando un *valle* en el gradiente de rentas rurales—, y, por otro, su *renta potencial*, que pasa de ser rural o agraria a ser urbana, ante la posibilidad de expansión de la ciudad. A continuación, se analiza en forma específica esta combinación de procesos y factores de desvalorización y valorización que se da sobre los suelos decapitados por la actividad ladrillera en Esteban Echeverría.

En términos de la tipología de rentas del suelo periurbanas propuesta en el Capítulo 6, los suelos decapitados ya no pueden generar *rentas diferenciales extractivas ni hortícolas*, por la falta de suelo fértil. Si soportan una renta diferencial hortícola, esta es muy baja, debido a los altos costos en los que hay que incurrir para recomponer el suelo y poder desarrollar la actividad, como se vio en los párrafos anteriores. Lo mismo sucede con respecto a un posible uso ganadero o agrícola extensivo. Como los atributos de la localización se mantienen inalterados, los suelos decapitados pueden seguir soportando ciertos tipos de renta.<sup>147</sup> Por un lado, la *renta diferencial por costos de transporte* puede seguir operando sobre estos suelos ante una eventual reutilización productiva. Por otro lado, la posibilidad de transformarlos en depósitos de residuos de actividades urbanas —que por una cuestión de costos de transporte no se trasladarían más lejos de la ciudad—, dada por su localización periurbana y por el hecho de que tienen nula o escasa capacidad productiva, permitiría a sus dueños —al menos en teoría— cobrar un canon por ello y obtener así una mínima *renta de monopolio de depósito de residuos*. Finalmente, su localización abre la posibilidad de que los suelos decapitados soporten rentas urbanas, ante su eventual urbanización, sobre lo que se ahondará en breve. El testimonio de una productora y técnica agropecuaria refleja, con sus propias palabras, estas particularidades de los suelos decapitados con respecto a su valorización:

“En el caso del valor de la tierra, como valor pecuario o agropecuario, la tierra no tiene valor. Si estos suelos estuvieran en otra zona más alejada de las urbanizaciones serían suelos bien baratos porque agropecuariamente no tienen valor, pero tenemos el beneficio de que esta zona está en auge inmobiliario, entonces el valor que tiene es inmobiliario, no es un valor productivo como podría pasar en una tierra del centro de Córdoba, sudoeste u oeste de Buenos Aires, centro de Buenos Aires. En el caso del alquiler para el uso agropecuario sucede lo mismo. Nadie va a pagar un alquiler elevado por una tierra que no tiene valor productivo.” (Marcela Liebknecht, productora hortícola y técnica agropecuaria)

---

147 La localización relativa puede incluso mejorar, si se realizan obras viales que mejoren la conectividad y accesibilidad o bien si la ciudad se expande y disminuye la distancia con respecto a ella.

Ahora bien, a pesar de estar sujetos a valorización inmobiliaria, los suelos decapitados presentan dificultades para ser urbanizados. Por un lado, la actividad extractiva torna su topografía irregular y hace que sean inundables, por lo que deben ser rellenados y nivelados antes de poder transformarse en soporte de actividades urbanas.<sup>148</sup> En términos de Jaramillo (2010), esto significaría una baja renta primaria diferencial tipo I por alto costo de constructibilidad.<sup>149</sup> Por otro lado, en el suelo periurbano de Esteban Echeverría, y particularmente en los suelos decapitados, son comunes las situaciones dominiales irregulares o imperfectas. A medida que iban agotando el ciclo de la producción de ladrillos, ya desde los años setenta, muchos de los viejos ladrilleros portugueses abandonaron las tierras, y sobre ellas se fue conformando una matriz de pequeños productores agropecuarios que empezaron a utilizarlas —principalmente para el pastoreo y la cría de ganado menor— pero sin haberlas adquirido formalmente. Esto dio lugar a situaciones de dominio imperfecto, es decir, de tenencia o posesión de la tierra pero sin contar con los títulos de propiedad, y sin una delimitación clara en el territorio. Gastón Liebknecht relata esta secuencia:

“... la mayoría de las tierras acá, se hizo horno de ladrillo por los portugueses, y después, una vez que no les servía más la tierra, porque quedaba la tierra colorada, se fueron, muchos se fueron de vuelta a Europa, o se fueron a seguir haciendo la actividad en Cañuelas, que hoy en día ya Cañuelas también la están abandonando. Y muchos de estos campos han quedado abandonados o han dejado al peón que tenían que le cuidaba, lo han dejado ahí con una casita y ‘nos vemos, quién te conoce, te dejo acá y...’. Bueno, esos peones o las familias que han quedado, han empezado a subsistir como podían, la mayoría han comprado animales, viste, porque trabajar la tierra no se podía, entonces han comprado pollos, vacas, chivos, ovejas, y se han quedado ahí, de esa manera.”  
(Gastón Liebknecht, productor hortícola y técnico agropecuario)

Este tipo de situaciones dominiales constituyen un obstáculo a la hora de querer subdividir y vender la tierra para su urbanización (Baer, 2016), y constituyen un factor que explica buena parte de la ociosidad de la tierra de la franja periurbana sur del municipio. Para poder ofertar estos suelos en el mercado inmobiliario es necesario realizar un saneamiento o regularización dominial, lo que implica un costo.

---

148 Como se vio en el Capítulo 5, es común que se aproveche esa topografía irregular o el hecho de que se inundan y alberguen cuerpos de agua, para desarrollar actividades deportivas (e.g. pistas de *motocross*) y recreativas. No se ha observado esta situación en Esteban Echeverría.

149 Cabe recordar que, de acuerdo a Jaramillo (2010), los tipos de renta vinculados a los costos de urbanización (“rentas primarias diferenciales tipo I”) representan en realidad desviaciones de los costos *normales* y operan como factores que afectan, por lo general de manera negativa, la renta total soportada por los terrenos, determinada en lo fundamental por las rentas urbanas secundarias, vinculadas a los distintos tipos de usos del suelo.

En conclusión, los suelos decapitados de Esteban Echeverría (y también de otros municipios) tienden a ser más baratos que otros por sus costos de urbanización. Retomando la tipología propuesta, esto puede interpretarse en términos de una *renta diferencial por costos de urbanización*, que está determinada entonces por dos factores principales: la *constructibilidad* y la *situación dominial*. En otras palabras, las condiciones para la oferta de estos suelos están dadas en un sentido económico (propietarios dispuestos a ponerlos a la venta en el mercado), mientras que se ven limitadas en un sentido físico (aptitud del suelo) y jurídico (situación dominial, sumada a restricciones de la normativa de zonificación de usos del suelo) (Baer, 2013; Jaramillo, 2010).

Como se vio en el Capítulo 6, la desvalorización de los suelos decapitados parece verse reflejada en sus precios. Puede tomarse un ejemplo ilustrativo en Esteban Echeverría. En el borde sur de Canning se relevaron dos grandes fracciones rurales en venta, separadas por solo dos kilómetros, ambas con zonificación residencial extraurbana y ofrecidas para desarrollo de urbanizaciones cerradas (UC) (ver Mapa 7.4). Una fue destinada a actividad ladrillera y la otra no (ver Mapa 7.5). La primera se ofrecía por 50.000 USD/ha y la segunda por 200.000 USD/ha. Si bien esta última tiene una mejor localización, ya que está ubicada sobre la RP 58 y lindera a una urbanización cerrada consolidada, una diferencia de precio tan grande posiblemente se deba a la concurrencia de otro factor, como podría ser la decapitación del suelo.

Dadas todas las dificultades que presentan para su reutilización, desde la planificación territorial los suelos decapitados suelen considerarse pasivos ambientales que deben remediarse (DPOUyT, 2007), como se vio en los capítulos 2 y 5. El CPU de Esteban Echeverría (Municipio de Esteban Echeverría, 2019) prohíbe nuevos usos sobre estos suelos y los categoriza como “Zona de Recuperación” (ver “Distrito RC” en Mapa 7.7), la cual pasará a constituir un área de reserva para el crecimiento urbano con la condición del saneamiento hídrico, relleno y nivelación de acuerdo con lo establecido por las direcciones de Hidráulica y Geodesia de la provincia de Buenos Aires. Al prohibir o condicionar el cambio de uso, la zonificación puede contribuir a mantener bajo el precio de estos suelos. Sin embargo, dicha zona solo abarca una angosta franja inmediata del frente de expansión popular —área que ya se encuentra en gran medida urbanizada—, y deja afuera el área rural y el frente de expansión de UC de Canning, donde los suelos decapitados ocupan una amplísima superficie. De acuerdo a las

entrevistas realizadas, más allá de esa norma no hay desde el Estado municipal ninguna iniciativa o consideración especial hacia este tipo de suelos.<sup>150</sup>

Llegados a este punto, pueden pasar a considerarse las particularidades del avance inmobiliario sobre los suelos decapitados de Esteban Echeverría. Como se mencionó en el Capítulo 5, áreas deterioradas ambientalmente como las cavas de viejas canteras o ladrilleras, han sido tradicionalmente ocupadas en forma informal por sectores marginalizados, ante su desvalorización para otros usos y la falta de interés por parte de los propietarios de la tierra, ya sean actores privados o públicos. No obstante, en las últimas décadas en la RMBA es notoria la reconversión de suelos decapitados para usos residenciales, bajo distintas modalidades (Apaolaza y Venturini, 2021, 2024). Como se ve en el Mapa 7.5 y en la Tabla 7.4, gran parte de la expansión residencial de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría se ha dado sobre suelos decapitados: el 42% de la nueva superficie de UC (317 ha), el 37% de la de loteos (95 ha) y el 40% de la de AI (55 ha). Cada una de estas modalidades socio-habitacionales y su avance sobre suelos decapitados implica particularidades con respecto a los actores sociales involucrados y sus estrategias de captación de la renta generada por el cambio de uso del suelo.

Antes de seguir, cabe recordar aquí que en el marco de la producción inmobiliaria capitalista, la renta del suelo —o sobreganancia localizada— es un remanente del valor final de las mercancías producidas (ya sean viviendas, edificios, lotes urbanos, oficinas, etc.) que queda luego de descontar todos costos de producción y la ganancia media (mínima) de desarrollo, y que es objeto de disputa entre el desarrollador inmobiliario y el propietario original del suelo. El primero busca apropiársela en forma de sobreganancia de promoción, y el segundo, a través del precio de venta del suelo (Topalov, 1979). Más allá del juego de diversos factores de valorización y desvalorización dentro de un esquema teórico-abstracto, esa disputa se resuelve en concreto en el acto de compra-venta del suelo.

Como analizan Apaolaza y Venturini (2021), los desarrolladores de UC pueden verse atraídos a invertir en suelos decapitados por su bajo precio —en relación a otros suelos rurales— y la consecuente posibilidad de capturar la brecha de renta periurbana en forma de una ganancia extraordinaria. En concreto, esa brecha se expresa como la diferencia entre, por un lado, una *renta real deprimida*, debido a la imposibilidad o

---

150 En el CPU se menciona un plan particular de la Municipalidad de acuerdo al Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, que aún no habría sido elaborado.

dificultad de soportar rentas agropecuarias, y, por otro, una *renta potencial urbana muy alta*, vinculada al desarrollo de un producto inmobiliario exclusivo para sectores de altos ingresos, es decir, una *renta de monopolio de segregación*. La Figura 7.5 ilustra la secuencia típica de la reconversión de ladrilleras artesanales en urbanizaciones cerradas, incluyendo el uso transitorio de las viejas cavas para el depósito de residuos. El barrio cerrado *Brickland* (tierra de ladrillos en inglés) (Imagen 7.14) es el ejemplo por antonomasia de este tipo de cambio de uso del suelo.

**Figura 7.5. Reconversión de ladrilleras artesanales en urbanizaciones cerradas: barrio Lagos de Canning, Esteban Echeverría**



1) Año 2004. Auge: Ladrillera en pleno funcionamiento. 2) Año 2010. Inicio de la decadencia: Las zonas de extracción se han ido agotando y algunas son ofrecidas para el depósito de residuos (arriba a la derecha de la imagen). 3) Año 2012. Colapso e inicio de la reinversión: la actividad ladrillera ha sido totalmente abandonada y comienza a acondicionarse el predio para su urbanización. 4) Año 2019. Reconversión: para ese año ya se ve avanzada la venta y edificación de lotes, espacios comunes y una laguna sobre viejas cavas.

Fuente: Apaolaza y Venturini (2021)

**Imagen 7.14. Reconversión de ladrilleras artesanales en urbanizaciones cerradas: barrio *Brickland*, Canning, Esteban Echeverría**



Fuente: relevamiento de campo (11/10/2023)

Como se mencionó anteriormente, el nivel de dicha renta potencial urbana puede verse disminuido por los costos diferenciales de urbanización. De acuerdo a las entrevistas realizadas a desarrolladores inmobiliarios de Canning, el *costo de constructibilidad* de los suelos decapitados por la actividad ladrillera, que se expresa en la necesidad de hacer grandes movimientos de suelo para nivelar los terrenos, tiende a tener una incidencia cada vez menor en los costos generales de desarrollo, gracias a la creciente cantidad y capacidad de trabajo de las maquinarias que se utilizan. Aun así, los desarrolladores utilizan el hecho de que el suelo esté decapitado como un argumento para tratar de comprarlo más barato a sus dueños. De esta manera, se puede ampliar la brecha de renta que se captura como ganancia extraordinaria. Además, es frecuente que las irregularidades topográficas de los suelos decapitados se aprovechen para implantar

lagunas artificiales, lo que valoriza aún más los emprendimientos. Asimismo, los desarrolladores pueden excavar para hacer lagunas y de esa forma obtener tierra adicional para rellenar y nivelar otras partes de los terrenos. En esos casos, retomando la tipología de rentas periurbanas propuesta, lo que en principio podía ser un costo de constructibilidad que disminuye la renta, se convierte en un factor que permite obtener una *renta de monopolio de amenidades ambientales*.

Para los viejos productores ladrilleros que desean vender su suelo para desarrollo inmobiliario, aparece como un eslabón fundamental el relleno de los predios con tierra y escombros (Imagen 7.15), a medida que van agotando las posibilidades de producir ladrillos. Ese material de relleno puede provenir incluso de las UC de la zona:

“Vos un día querés vender, no vas a vender un pozo, ¿entendés? Entonces tenés que tener...no te digo que vas a llevar el predio a la altura que tenía cuando empezaste pero...se lleva, se lleva. Aparte sacan mucha tierra de los *countries* viste, vos entrás ahí y tienen lagunas, lagunas artificiales que hacen. Si ellos precisan la tierra para levantar, la usan ellos, y si no la tienen que sacar, sí o sí. Y ahí la agarramos nosotros. También vienen los volquetes con tierra que sacan para hacer piletas, y vamos aprovechando viste. Una cosa es que vos vendas esto parejito y otra es que vos vas a comprar un terreno y ves que hay un pozo...no lo vas a comprar porque después tenés que rellenarlo vos.” (Mariano Maceira, productor de ladrillos)

Al permitir nivelar los predios, esta recepción de restos de otras actividades urbanas funciona como una manera de compensar la desvalorización del suelo ocasionada por la producción de ladrillos y poder venderlo un poco más caro. Y, como se vio, es común que estos residuos se depositen sin costo alguno para ninguna de las partes involucradas. En otras palabras, la *renta de monopolio de depósito de residuos* que soportan los suelos decapitados, no se manifiesta en el cobro de un canon por parte del propietario sino en el hecho de que ayudaría a compensar la baja en la *renta diferencial* generada por los *costos de urbanización* (por baja constructibilidad) y, de esta manera, permitiría a los viejos ladrilleros apropiarse de una porción mayor de la *renta potencial urbana*.

**Imagen 7.15. Relleno con tierra y escombros de suelos decapitados en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría**



Fuente: Relevamiento de campo (11/10/2023)

Cabe detenerse ahora en la cuestión de la *situación dominial*, el otro factor problemático en la urbanización de los suelos decapitados de Esteban Echeverría. Los desarrolladores inmobiliarios de los barrios cerrados situados más hacia el este de Canning (ver mapas 7.5 y 7.6),<sup>151</sup> se toparon y entraron en conflicto con las familias de pequeños productores agropecuarios que venían utilizando las viejas tierras ladrilleras desde hacía décadas y ostentaban su carácter de poseedoras.<sup>152</sup> Para hacerse de la propiedad de las tierras y poder urbanizarlas, los desarrolladores se contactaron con familiares de los propietarios portugueses originales —que ya habían fallecido, tenían edad muy avanzada o habían vuelto a Portugal—, para adquirir los derechos hereditarios. Esta estrategia, muy probablemente, les haya permitido adquirir el suelo a un precio

---

151 A través de las entrevistas con los productores hortícolas y ladrilleros, se supo que varios de estos barrios fueron desarrollados por un mismo ex empresario industrial de la zona, que comenzó comprando suelo rural para especular hasta que vio que era más rentable desarrollar barrios cerrados, y devino en desarrollador inmobiliario. Son barrios pequeños, de un perfil no suntuoso, con escasas *amenities*, que parecen apuntar a un público de ingresos medios. Uno es de principios de los dos mil (Brickland), otros de fines de esa década (Masliah), otros de mediados de los dos mil diez (Bell Ville y Los Leones) y otros aún están en etapa de construcción o de proyecto (Bell Barri y La Villette).

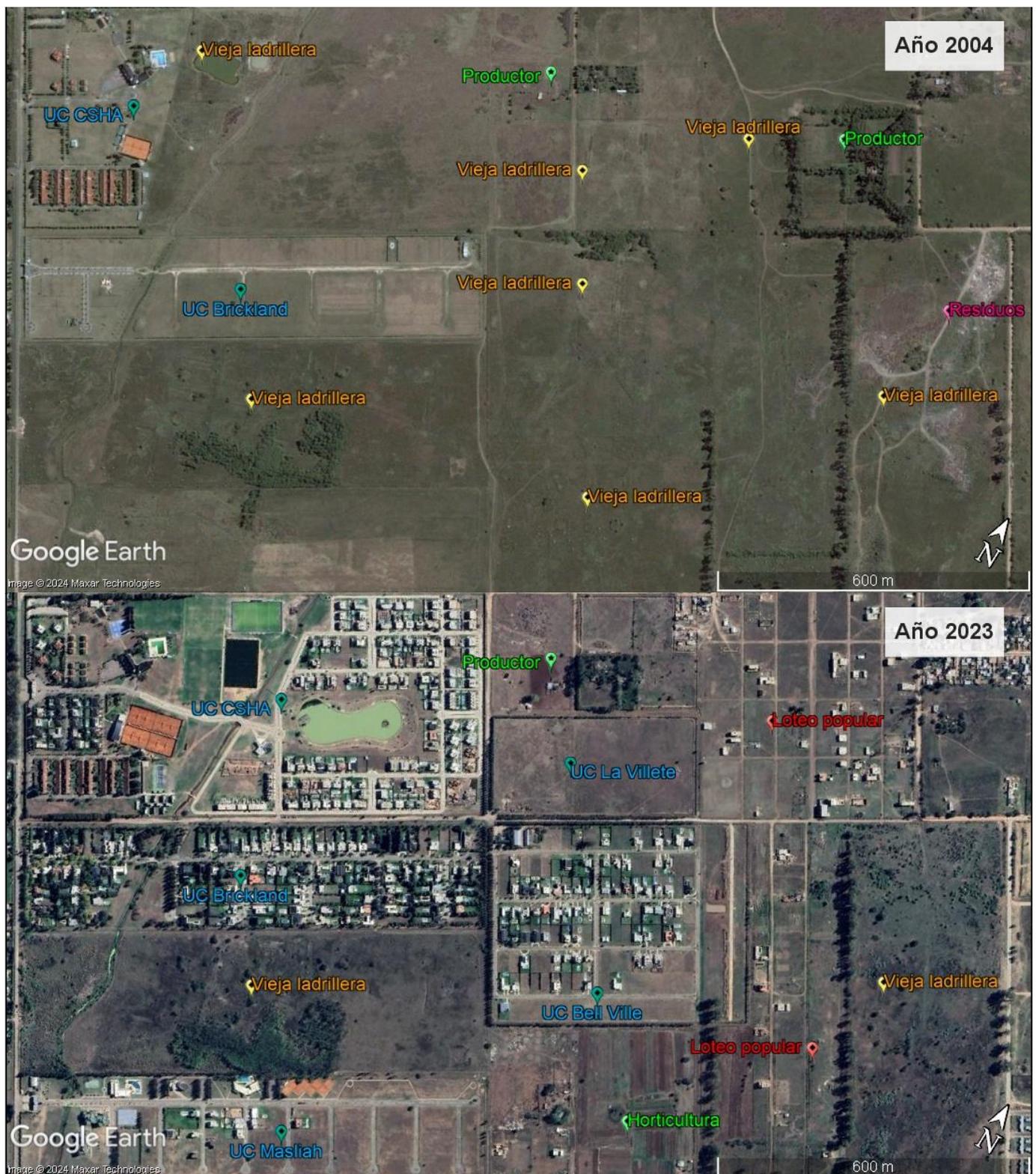
152 Esto incluyó enfrentamientos directos entre los desarrolladores y las familias rurales, con situaciones de tensión y violencia e intervención de la policía.

relativamente bajo, dado que esos herederos no parecían tener mucho interés en esas tierras. Entonces, la situación dominial del suelo habría jugado como otro factor de ampliación de la brecha de renta capturada por los desarrolladores como ganancia extraordinaria. La implantación de estos nuevos barrios cerrados se fue dando en forma fragmentada y dispersa en el territorio, lo que a su vez fragmentó las tierras rurales remanentes, dificultando el uso que hacían de ellas las familias productoras. En la actualidad, estas familias están desarrollando sobre esas tierras juicios de usucapión o prescripción adquisitiva veinteañal, es decir, para poder adquirir los títulos de propiedad a partir de su uso efectivo continuado a lo largo del tiempo.<sup>153</sup> Esto permite un dominio pleno de la tierra, que, más que para preservar su uso rural, se busca para poder venderlas para su urbanización, ante el ya definitivo avance de las rentas potenciales urbanas sobre la zona. En ese sentido, se trata de una zona muy particular, presionada por los dos frentes de expansión urbana del municipio: el de UC y el de carácter popular (ver Mapa 7.5 y Figura 7.6).

---

153 Esto lo permite la Ley nacional 24.374 de 1994, o “Ley Pierrri”, que establece el régimen de regularización dominial a favor de ocupantes de inmuebles urbanos pero que aplica también a productores agropecuarios familiares que residan y produzcan en inmuebles rurales.

Figura 7.6. Urbanización de suelos decapitados en la franja periurbana sur de Esteban Echeverría



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth

Aparece aquí otro tipo de actor particular: estudios jurídicos especializados en derecho inmobiliario que devinieron también en desarrolladores de loteos urbanos. Se encargan de llevar los trámites y juicios por la regularización de la tenencia de la tierra, de gestionar los trámites administrativos ante el municipio (habilitación, prefactibilidades, permisos, etc.) y de desarrollar y comercializar los loteos, además de funcionar como corredores inmobiliarios. Este tipo de actor es clave para *destrabar* el cambio de uso del suelo de rural a urbano y, con ello, su valorización. Suelos que soportaban rentas rurales muy bajas —por los factores ya descritos—, pasan a poder soportar las rentas urbanas que vienen avanzando sobre la zona de la mano del frente de expansión. Al tratarse de loteos para sectores de ingresos medios o medio-bajos, esas rentas corresponderían a lo que en la tipología de rentas periurbanas se denominó *renta de monopolio de vivienda popular periférica*.

Parte del gran aumento que se genera en la renta del suelo, no queda en poder de los propietarios de la tierra (las familias rurales que pasan de ser poseedoras a ser propietarias), sino que debe cubrir los costos de saneamiento dominial. Esto puede pensarse como otra forma de manifestación de la brecha de renta generada sobre las viejas tierras ladrilleras por su situación dominial. Una parte de esta brecha es capturada por estos *desarrolladores jurídico-inmobiliarios* a través de la remuneración de su labor jurídica, luego de descontados los gastos en honorarios de abogados y escribanos, trámites y otros costos derivados del desarrollo de los juicios. Al llevar a cabo también el desarrollo del suelo, una vez descontados los costos de construcción, fiscales y financieros, reciben su correspondiente ganancia de desarrollo o ganancia de promoción, y pueden apropiarse de parte de la renta del suelo como sobreganancia (Topalov, 1979). El siguiente testimonio da cuenta de la operatoria de estos desarrolladores jurídico-inmobiliarios:

“Mayormente lo primero que se ve es un tema documental de la fracción, uno se va a encontrar con diferentes dificultades a nivel de la Provincia de Buenos Aires, siempre tiene alguna falta de manera documental. Nosotros al encargarnos también de esos temas, tenemos diferentes opciones para solucionarlos. Muchas veces donde se compran derechos posesorios que están bien documentados, entonces se inicia un juicio de prescripción adquisitiva (usucapión), y eso te da lugar a poder habilitar un proyecto de loteo o un proyecto urbanístico con el municipio, sin ser propietario o titular dominial del inmueble, acreditando por ejemplo una regularización dominial, y acreditando los años correspondientes y obviamente vendiendo de la forma adecuada, no vendiendo... cediendo los derechos correspondientes o a una futura subdivisión. Si uno quiere realizar todos los procedimientos de forma correcta, por así decirlo, para comprar una tierra, llevar

la escrituración, subdividirla, todo eso, son trámites que hoy en día por la burocracia te pueden llevar más de 10 años. Entonces se opta por diferentes opciones para poder habilitar cada proyecto en particular, dependiendo, se puede iniciar una preventa, se puede iniciar la venta con diferentes contratos a futuro con modificaciones aplicables, pero bueno, eso se va viendo en cada loteo en particular.” (Alejandro López, ejecutivo de ventas del Grupo Lote Propio, estudio jurídico y desarrollador inmobiliario de la zona sur de la RMBA, paréntesis propios)

El precio de los lotes ofertados en preventa puede variar en función de la etapa de prefactibilidad, habilitación o regularización dominial en que se encuentre el proyecto.

Para finalizar este apartado, vale la pena focalizar en el recambio de uso de viejos suelos ladrilleros en una zona netamente correspondiente al frente de expansión urbana popular de Esteban Echeverría: los alrededores del barrio La Victoria, del lado este de la franja periurbana sur del municipio (ver mapas 7.5 y 7.8). Como muestra Apaolaza (2018), La Victoria es un caso típico de los asentamientos informales periféricos surgidos en la RMBA durante los años dos mil y dos mil diez, que, no obstante, presenta algunas particularidades en su génesis. Las primeras familias que conformaron el barrio habían ocupado previamente tierras situadas en el borde periurbano noroeste del distrito, de donde habrían sido desalojadas en forma consensuada con el Estado municipal, que buscaba preservar esas tierras para la construcción del Barrio Federal (ver Mapa 7.5 y punto 7.2.2). A su vez, para relocalizar a las familias, el municipio negoció con los propietarios de las tierras donde hoy se encuentra La Victoria, según se presume, a cambio de la condonación de una gran deuda fiscal y del visto bueno para lotear posteriormente otras partes de la propiedad.<sup>154</sup> Se trataba de una gran fracción rural, que había sido destinada a actividad agropecuaria extensiva y que muestra vestigios de actividad ladrillera, como se ve en la Figura 7.7 y en el Mapa 7.5. Podría decirse que, hasta la conformación del barrio La Victoria, no eran tierras que tuvieran interés para el Estado ni para sus propietarios, pensando en su posible urbanización.

A fines del año 2006 se establece allí finalmente el barrio La Victoria, abarcando unas 46 ha, curiosamente en forma discontinua con respecto a la trama urbana consolidada, a unos 900 metros de distancia de esta. Como relata Apaolaza (2018), en 2011 hubo intentos de ocupación de los terrenos que quedaban entremedio y de los que estaban del

---

154 Esta información acerca del surgimiento del barrio La Victoria, además de la consulta del trabajo de Apaolaza (2018), proviene fundamentalmente de repetidos intercambios con él y de una serie de actividades realizadas en el barrio en el marco de la Cátedra de Geografía Urbana de la UBA entre los años 2016 y 2022 (actividades didácticas y proyectos de extensión universitaria que incluyeron relevamientos de campo e intercambios con los vecinos e instituciones educativas de la zona), así como de actividades de militancia social territorial del autor.

otro lado del barrio, que fueron desalojados sin miramientos. En ese último sitio, entre los años 2010 y 2011 comenzó a desarrollarse el barrio Santa Mónica,<sup>155</sup> un loteo popular irregular —que hoy forma parte del RENABAP—, comercializado mediante boletos de compra-venta pero sin las habilitaciones municipales (formales) correspondientes, y con una muy precaria dotación de infraestructura y servicios urbanos básicos (ver Imagen 7.16 y Figura 7.7, año 2016).<sup>156</sup>

**Imagen 7.17. Loteo Santa Mónica, Monte Grande, Esteban Echeverría**



Fuente: Relevamiento de campo (06/07/2019)

El emplazamiento del barrio La Victoria y su consolidación progresiva parecen haber operado como factores de valorización de las tierras circundantes, a pesar de haber surgido como un asentamiento informal. Tierras rurales desvalorizadas vieron mejorada su localización relativa y pasaron a soportar rentas urbanas potenciales.<sup>157</sup> Aquí conviene hacer un paréntesis dedicado al caso del barrio Marinas, que surgió como un proyecto de urbanización cerrada. En la Figura 7.7 (año 2009) se observan las marcas de lo que iba a ser un trazado de calles típico de los barrios cerrados, con formas irregulares y con sus *cul de sacs*, y una excavación que sería destinada a una laguna

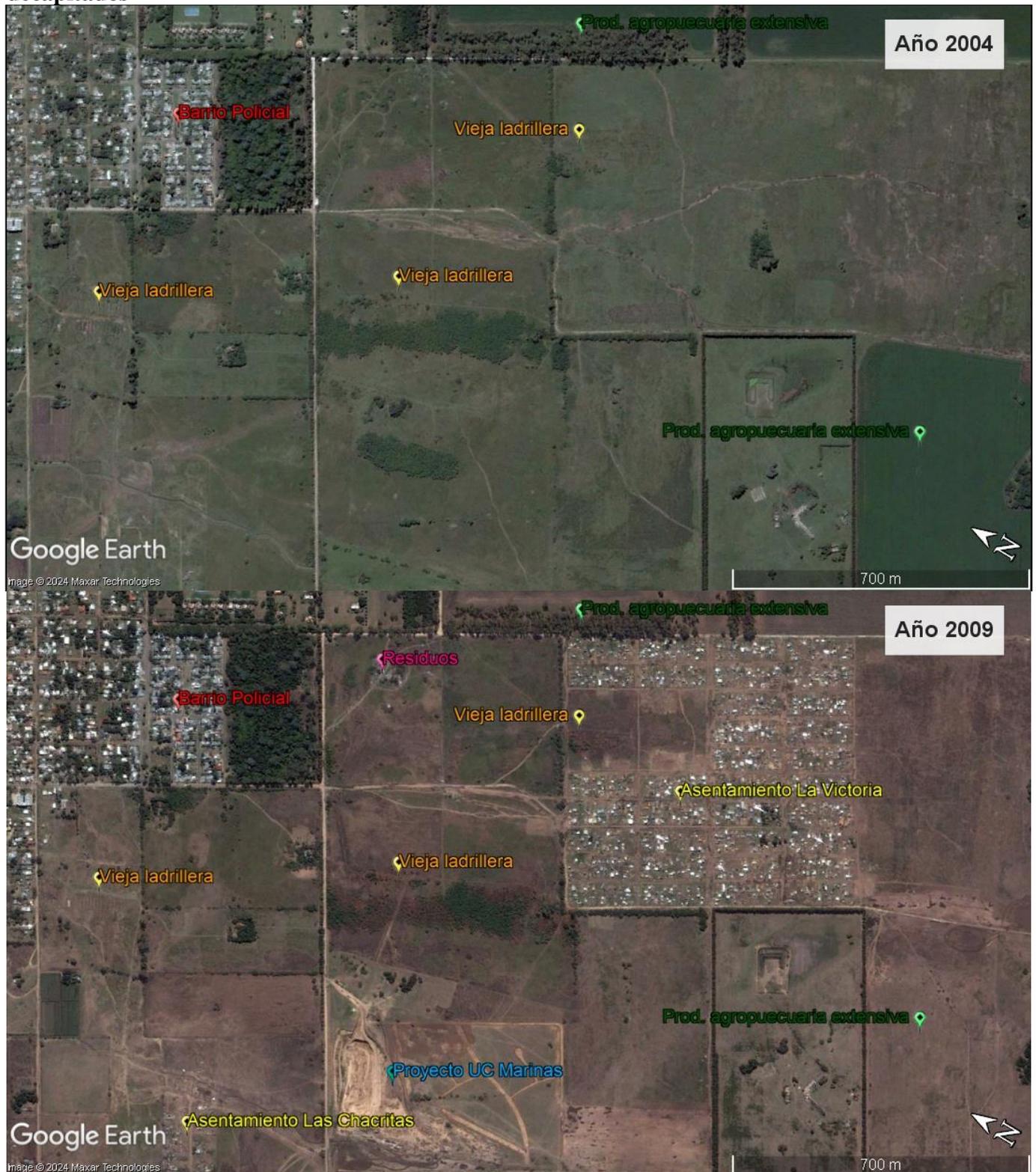
155 El nombre remitiría al de la dueña original de esas tierras rurales.

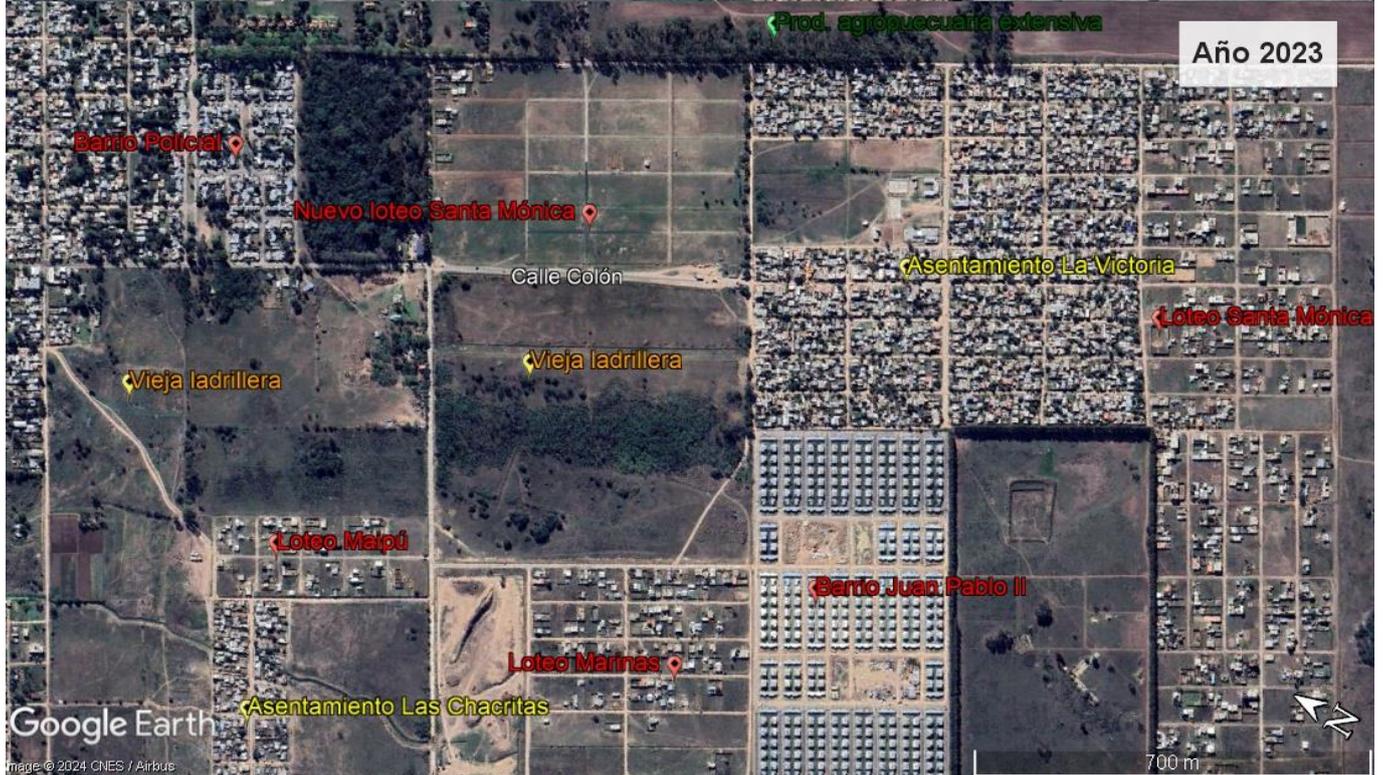
156 Por ejemplo, además de no contar con calles asfaltadas ni acceso formal a la red de agua, en su momento el Barrio Santa Mónica estaba *enganchado* de la conexión informal a la red eléctrica del Barrio La Victoria, hoy en día ya regularizada.

157 El mero hecho de una mayor cercanía con un área urbanizada puede ya operar como un factor de valorización de la tierra rural, aunque se trate de un fragmento aislado informal. Luego, con los años fue aumentando el grado de ocupación de La Victoria, se consolidó su trazado urbano de calles y manzanas, y en 2012 comenzó el proceso de regularización dominial del barrio, se asfaltó la calle Colón (calle principal de acceso al barrio) y se ratificó la llegada de una línea de colectivos municipal.

interna para la práctica de deportes náuticos (de allí el nombre del barrio). En algún momento posterior al año 2010, la consolidación en la zona de un perfil socio-habitacional de carácter netamente popular (Figura 7.7, año 2016), parece haber empezado a jugar como un factor de desvalorización del suelo, y el proyecto Marinas viró hacia un loteo popular abierto, cambiando drásticamente su trazado por uno tradicional de tipo ortogonal (que, a la vez, permite obtener una mayor cantidad de lotes). Entonces, lo que en un momento iban a ser *rentas de monopolio de segregación*—con un componente de *monopolio de amenidades ambientales*—, pasaron a ser *rentas de monopolio de vivienda popular periférica*. En las dinámicas de compra-venta de lotes y de alquileres (de casas, departamentos o habitaciones) al interior de estos barrios—tanto en los loteos como en los asentamientos, aunque presumiblemente más en estos últimos—, puede haber un fuerte componente de *renta de monopolio de penuria* (Topalov, 1984), vinculada al muy bajo nivel de ingresos de buena parte de la población destinataria y a sus condiciones para el acceso al suelo y a la vivienda.

Figura 7.7. Expansión del frente de urbanización popular de Esteban Echeverría sobre suelos decapitados





Fuente: Elaboración propia sobre la base de Google Earth

El proceso no termina allí: la consolidación de La Victoria y Santa Mónica, combinada con los otros nuevos fragmentos urbanos de la zona (ver Figura 7.7, año 2023), siguió dando curso a la valorización de las tierras situadas entre la mancha urbana compacta y La Victoria. Las condiciones de *posición* o *situación* de esas tierras eran ya muy favorables para su urbanización. Habían sido suelos decapitados por la actividad ladrillera, que estaban totalmente en desuso o sobre los que en algunos momentos se habían localizado basurales, como se observa en la Figura 7.7. Allí, sobre unas 20 ha entre las calles Colón y Lavalle, luego de la venta y edificación aislada de algunos lotes en un extremo del predio, comenzó a desarrollarse desde el año 2020 el “nuevo loteo Santa Mónica”, aparentemente con un mayor grado de formalidad que su homónimo. Como se aprecia en la Imagen 7.18, los propietarios debieron desarrollar largas tareas de relleno y nivelación para urbanizar estos suelos, viendo disminuida en consecuencia su renta, por estos costos de constructibilidad. En ese proyecto se relevaron lotes ofertados para uso residencial por entre USD10.000 y USD15.000, y también para uso comercial, sobre el frente de la calle Colón, por USD35.000. Es decir, la zona aspira a soportar no sólo rentas de vivienda sino también rentas diferenciales de comercio. Resulta llamativo que en uno de los anuncios de comercialización del barrio (Figura 7.8), tipificado como “urbanización abierta planificada”, se mencionan como atributos positivos: que no es una zona inundable (aunque se observan fuertes desniveles en terreno), la rápida posesión (importancia de la cuestión dominial), la buena accesibilidad a centros urbanos, la cercanía del parque industrial de Burzaco y de los barrios cerrados de Canning (*sic*), sin ninguna mención al vecino barrio de La Victoria.

**Imagen 7.18. Desarrollo del nuevo loteo Santa Mónica, Monte Grande, Esteban Echeverría**



Arriba: año 2020. Abajo: año 2024  
Fuente: Relevamiento de campo (08/2020 y 18/05/2024)

**Figura 7.8. Comercialización del nuevo loteo Santa Mónica, Monte Grande, Esteban Echeverría**



Fuente: Mazzei Propiedades (2022)

El desenlace del proceso de expansión urbana en la zona, ayuda a entender el emplazamiento original del barrio La Victoria en forma discontinua con respecto al tejido urbano. Es un claro ejemplo de cómo la urbanización dispersa, discontinua o “a saltos” puede ser promovida por las prácticas especulativas de los propietarios del suelo, que dejan sin urbanizar fragmentos intermedios a la espera de su mayor valorización, que se produce a medida que los fragmentos dispersos se consolidan porque crece su grado de ocupación y por la llegada de la infraestructura y servicios urbanos (Puebla 2010; Szjanberg, 2005).<sup>158</sup> De esta manera, al disminuir el impacto de situaciones *de borde*, se puede captar más renta del suelo que si la urbanización se desarrollase en forma compacta o sin solución de continuidad.

---

158 En ese sentido, como se mencionó anteriormente, los barrios La Victoria y Santa Mónica fueron determinantes para el asfaltado de la calle Colón y la llegada de una línea de colectivos, mientras que el barrio de vivienda social Juan Pablo II lo es para la extensión de las redes troncales de agua y cloacas.

## Capítulo 8. Consideraciones finales sobre la dinámica territorial del espacio periurbano sur de la RMBA

### 8.1. La fragmentación territorial del uso del suelo

En el espacio periurbano sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) — que se expande sobre los municipios de Esteban Echeverría, Ezeiza, Almirante Brown, Presidente Perón y San Vicente— predomina una tendencia a la fragmentación territorial; es decir, a la generación de fragmentos, enclaves y relictos de diversos tamaños, asociados a distintos usos del suelo, generalmente monofuncionales y heterogéneos entre sí morfológica, social y funcionalmente, escasamente articulados en términos urbanos y que se yuxtaponen y se suceden en el territorio en forma desordenada, no planificada.

Esta tendencia se explica en gran medida porque la producción de nuevo suelo urbano residencial está dominada en lo fundamental por actores privados (desarrolladores inmobiliarios grandes y medianos, agencias inmobiliarias, empresas y otros actores dedicados a los loteos urbanos y terratenientes de diverso tamaño) que actúan en forma individual, aislada y desordenada, compitiendo entre sí por la captación de la renta del suelo. La principal expresión de esto es el claro predominio durante las décadas de dos mil y dos mil diez, de las urbanizaciones cerradas (UC) para sectores de altos ingresos entre las modalidades sociohabitacionales de expansión urbana. Este es un rasgo que aplica a la RMBA en su conjunto y que profundiza tendencias iniciadas a mediados de los años setenta y consolidadas en los noventa. En el área de estudio, este fenómeno se manifiesta particularmente en la conformación del *Corredor verde Canning - San Vicente*, compuesto por grandes emprendimientos privados cerrados —y en forma incipiente, equipamientos y usos comerciales asociados a ellos— que se multiplican en forma dispersa en torno a los ejes de la autovía RP 58 y la nueva Autopista Presidente Perón.

No obstante su sostenido avance y amplio alcance territorial, dicho proceso está entrando crecientemente en tensión con el carácter históricamente popular de la urbanización en la zona sur de la RMBA. Ello se manifiesta, por un lado, en la pérdida de importancia —al menos en términos de la superficie de expansión ocupada durante el período estudiado— de los loteos abiertos para sectores de ingresos medios y de las

iniciativas estatales de producción de suelo y vivienda; por otro lado, esa tensión deriva en conflictos directos por el suelo, como el conocido como la *toma o recuperación de tierras de Guernica*, en el municipio de Presidente Perón, generado por una ocupación informal masiva de tierras vacantes que fueron reclamadas por un desarrollador inmobiliario para la construcción de un complejo de barrios cerrados, y que terminó con un violento desalojo de los ocupantes. Ese conflicto reflejó otras contradicciones: mientras las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) derivadas de la pandemia de Covid-19 motivaron un aumento de la demanda de lotes en barrios cerrados y en loteos abiertos periféricos por parte de sectores de ingresos medios y altos, por otro lado, exacerbaron la crisis habitacional que ya venían padeciendo amplias capas de la clase trabajadora, lo que llevó a más de dos mil familias pobres a ocupar esas 98 hectáreas.

Si bien el proceso de fragmentación territorial encuentra su principal motivo y manifestación en las pautas antedichas de urbanización, como se vio a lo largo de varios pasajes de esta tesis, las otras actividades periurbanas presentan sus propias dinámicas específicas que también llevan a la fragmentación territorial del uso del suelo. Esto se vio particularmente en el caso de las actividades primarias intensivas, como la horticultura y la producción artesanal de ladrillos, cuyo desarrollo en el área de estudio tiende cada vez más a quedar reducido a unos pocos relictos aislados. En el punto 8.3 se harán algunos comentarios con relación a los actores sociales involucrados en esas actividades y su relación con el uso y la renta del suelo.

En síntesis, en el espacio periurbano sur de la RMBA —en gran medida representativo de esos espacios a escala metropolitana— predomina un uso no regulado, ineficiente y desequilibrado del suelo, con consecuencias negativas en términos urbanísticos, económicos, sociales y ambientales. En términos urbanísticos, los muy bajos niveles de densidad edilicia y poblacional del patrón de expansión urbana predominante contradicen las recomendaciones de organismos internacionales en favor de una urbanización *compacta*, que permita lograr mayor eficiencia y sostenibilidad económica y ambiental. Además, la urbanización tiende a componerse de fragmentos aislados separados por distintos tipos de barreras físicas (e.g. los muros y cercos de las urbanizaciones cerradas) y escasamente integrados entre sí social y funcionalmente.

En términos sociales, las UC consumen una cantidad desproporcionada de suelo, que deja de estar disponible para la concreción de otros tipos de tejidos socio-habitacionales

que sean más accesibles para la mayoría de la población. Esto reproduce un modelo urbano segregado y excluyente. En términos estrictamente económicos (como se verá en el siguiente apartado), la valorización del suelo para este tipo de emprendimientos inmobiliarios tiende a encarecer a la vez los terrenos del entorno, dificultando aún más el acceso al suelo para los sectores populares. Además, la dispersión y la baja densidad implican mayores costos para la extensión de las redes de infraestructura y servicios urbanos básicos.

En cuanto a los impactos ambientales, como ocurre en varias zonas de la RMBA, gran parte de los emprendimientos privados avanzan sobre suelos ambientalmente frágiles (como los ocupados por humedales y otros “*decapitados*” por la actividad extractiva). Esto disminuye la capacidad de absorción y regulación hídrica del suelo, aumentando el riesgo de inundaciones, que repercuten con las peores consecuencias sobre los barrios populares (como se verá en el último punto de este apartado, destinado al caso de Esteban Echeverría). Asimismo, ese fenómeno expresa la paradoja y la injusticia de que las mismas condiciones ambientales que para los sectores populares significan precariedad habitacional y riesgo —y que en muchos casos también son un argumento por parte de organismos del Estado para desalojar a las familias pobres que ocupan esas tierras, en lugar de desarrollar las acciones que posibiliten la urbanización y su radicación—, para los desarrolladores inmobiliarios significan la posibilidad de obtener ganancias extraordinarias. Además, se trata de un modelo de expansión urbana basado en la movilidad en automóvil individual, lo que requiere mayores consumos de combustibles fósiles y genera mayores niveles de contaminación atmosférica.

En definitiva, los costos y beneficios sociales, económicos y ambientales del proceso de urbanización terminan siendo apropiados y repartidos en forma desigual, inequitativa e injusta.

## **8.2. Rentas del suelo y precios**

Cabe aquí hacer algunos comentarios sobre la relación entre rentas y precios del suelo en el patrón de urbanización mencionado en el apartado anterior, recordando uno de los puntos de partida de esta tesis: la renta del suelo es una categoría teórica abstracta, inobservable en sí misma, mientras que los precios del suelo, situados en el nivel de lo empírico, pueden funcionar apenas como indicadores *proxy* de las rentas, bajo la

influencia de toda una serie de mediaciones y variables coyunturales de los mercados del suelo, asociadas al grado de información y transparencia que hay en ellos, a singularidades socioterritoriales, y al comportamiento específico de los actores sociales concretos que compran y venden suelo.

Como se mencionó en el apartado anterior y se vio en los capítulos 5, 6 y 7, podría plantearse como una de las conclusiones generales de esta tesis que en el espacio periurbano sur, la tendencia a la urbanización dispersa, comandada por las UC para sectores de altos ingresos y las actividades vinculadas a ellas, con el Corredor verde Canning-San Vicente como principal expresión, tiene su correlato en altos precios del suelo periférico, de la mano de las *rentas de monopolio de segregación* asociadas. No obstante, los datos de precios del suelo presentados y analizados en el Capítulo 6 (punto 6.4), confirman a grandes rasgos lo esperable de acuerdo al modelo teórico de los gradientes de rentas: los precios del suelo descienden desde las áreas centrales (cabeceras municipales) hacia las periferias. Es decir, los precios del suelo periférico aún se encuentran muy lejos de los niveles de las áreas del interior de la aglomeración, con alto grado de ocupación y consolidación urbana, donde claramente se concentran los precios del suelo más altos dentro del área estudiada. Puede que aún el precio del suelo en las UC del Corredor verde Canning-San Vicente no sea tan alto porque la zona todavía se encuentra en un nivel de desarrollo urbano incipiente, con escasa oferta comercial y de servicios terciarios. También el alto nivel de oferta de lotes en estos emprendimientos puede estar contribuyendo a mantener bajos los precios, de la mano de diversas promociones y alternativas de financiación que ofrecen los desarrolladores.

Sin embargo, un indicio de que el patrón de desarrollo urbano mencionado tiende efectivamente a elevar los precios del suelo periférico puede verse al comparar la relación espacial de los lotes en oferta con la aglomeración, como se hizo en la Tabla 6.7 (Capítulo 6, punto 6.4.2). Allí se compararon las situaciones integradas, de borde y aisladas. Efectivamente los precios promedio descienden en ese sentido, pero la diferencia entre las situaciones de borde y aisladas no es tan alta como la que se da entre las situaciones integradas y las de borde. Esto se debe a que el precio del suelo en las situaciones aisladas es empujado hacia arriba por el hecho de que se trata, en la gran mayoría de las observaciones registradas, de lotes en UC y de fracciones ofrecidas para desarrollos inmobiliarios residenciales cerrados.

En menor medida, el mismo efecto de alza de los precios del suelo periférico es generado por lotes en venta en loteos abiertos dispersos y por fracciones ofrecidas para desarrollo de ese tipo de loteos o de emprendimientos comerciales; usos del suelo que también se asocian con altas rentas urbanas potenciales. Esa modalidad de loteos está destinada a sectores de ingresos medios o medio-altos, que pueden comprar lotes no solo para residencia principal sino como segundas residencias o residencias de fin de semana, o como inversión. Por lo general, tienen lotes más grandes que los loteos populares, cuentan con piscina y es muy común que se ofrezcan en alquiler con fines recreativos o turísticos. Como modalidad sociohabitacional, se aproximan a lo que se ha categorizado en esta tesis como *residencia extraurbana abierta* (barrios parque y zonas de casa-quintas).

Más allá de estas observaciones generales, que se desprenden de un análisis de los datos a nivel agregado, el desarrollo de la tesis ha dejado en claro que puede decirse mucho más sobre los precios y las rentas del suelo cuando esa mirada se complementa con un abordaje cualitativo particularizado de los contextos socioterritoriales y los actores sociales involucrados.

### **8.3. Rentas del suelo y actores sociales**

Cabe iniciar este punto con una reflexión acerca de un factor clave a la hora de determinar los precios del suelo urbano o urbanizable: la escasez. Recuperando la discusión desarrollada en el Capítulo 6 (punto 6.6.1) acerca de la naturaleza de la renta absoluta urbana, y siguiendo a Topalov (1984), la escasez de suelo urbano o urbanizable es en lo fundamental relativa a las lógicas dominantes de producción de ciudad, determinadas por las necesidades de valorización de capitales privados del sector inmobiliario y de la construcción, y por la captación de la renta del suelo en forma privada por parte de los propietarios, ambos actores tratando de maximizar sus beneficios.

En términos prácticos, la idea de la escasez del suelo urbano o urbanizable es comúnmente utilizada para justificar sus altos precios, las limitaciones de las políticas públicas de suelo y vivienda, y la consecuente dificultad de acceder al mismo por parte de los sectores populares. La producción de suelo y vivienda por parte del Estado, si bien, en principio, no responde a la lógica del beneficio sino a una lógica política del

bienestar general (Pérez, 1995), se encuentra profundamente condicionada por los intereses de los actores inmobiliarios y propietarios del suelo involucrados en esa producción. Más allá de situaciones de efectiva escasez absoluta de suelo o de recursos en general, en términos de Harvey (1977), la escasez está social e institucionalmente organizada para permitir el funcionamiento del mercado y la acumulación capitalista, a través de controles y regulaciones sobre el movimiento de los recursos dentro de los procesos de producción y reproducción sociales. Estos planteos aplican al caso de los mercados de suelo y vivienda. Resaltar la naturaleza social de la renta absoluta urbana y cuestionar la idea de una escasez absoluta de suelo urbano o urbanizable, remarcando su vínculo con las lógicas conductuales, histórica y geográficamente determinadas, de los actores sociales que producen la ciudad capitalista (Topalov, 1984; Tsakoumagkos, 2003, 2006), puede tener implicancias políticas concretas, porque lleva a pensar en la posibilidad de formas alternativas de regulación, gestión y adquisición de suelo y de producción de ciudad.

Continuando con la relación entre la renta del suelo y los actores sociales, el desarrollo de la tesis ha mostrado que las dinámicas socioterritoriales de los espacios periurbanos no pueden explicarse exclusivamente a partir de un modelo *puro* de competencia entre usos según los niveles diferenciales de rentas del suelo al estilo de Von Thünen; es decir, un modelo basado en el supuesto del *homo economicus*, de actores sociales que responden exclusivamente a un comportamiento racional homogéneo de disminución de costos y maximización de beneficios.

En ese sentido, los espacios periurbanos de la RMBA dan la posibilidad —y resaltan la pertinencia— de abordar la cuestión de la renta del suelo desde una perspectiva materialista histórico-geográfica, no solamente económica sino también sociológica. En otras palabras, recuperando los planteos de Tsakoumagkos (2003, 2006), se trata de un enfoque desde la economía política, que resalte el hecho de que las dinámicas y articulaciones espaciales y temporales de los distintos tipos de usos y rentas del suelo que caracterizan a dichos espacios —así como los posibles problemas ambientales asociados—, no pueden entenderse en abstracto, sino que son producto de las racionalidades, lógicas, estrategias y conductas de actores sociales concretos en torno a la tenencia, la propiedad, la producción y el uso del suelo periurbano, desarrolladas en el marco de relaciones sociales y de poder específicas. Esto también contribuye a

explicar en parte la fragmentación territorial de los espacios periurbanos mencionada en el primer punto de estas conclusiones.

Puede decirse que la tipología de rentas del suelo periurbanas desarrollada en el Capítulo 6 ha sido uno de los principales desafíos que ha afrontado esta tesis —así como uno de sus posibles aportes principales—. Mediante la tipología queda planteado que no alcanza con ver a la estructura de las rentas del suelo como un factor condicionante a nivel general, vinculado a un modelo teórico abstracto, y con tratar de encontrar por fuera de ese marco qué tipo de *externalidades* pueden ayudar a terminar de comprender el comportamiento de los precios del suelo. En cambio, a través de la tipología se pudo abordar el conjunto de factores que inciden sobre las rentas y los precios del suelo, y cómo diversos actores sociales, con lógicas y racionalidades concretas y específicas (desarrolladores inmobiliarios, productores primarios, habitantes, actores gubernamentales, entre otros), responden a esa diversidad de factores, y cómo se relacionan entre sí, en el marco del proceso social de producción y valorización del territorio.

¿Cómo se vincula lo antedicho con la problemática transición entre lo rural y lo urbano de los espacios periurbanos de la RMBA abordada a lo largo de la tesis? ¿Cómo se vincula con *lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace*? Para responder a esta pregunta, cabe repasar las características específicas de las actividades primarias intensivas y de los actores sociales involucrados en ellas, que constituyen uno de los ámbitos principales de los estudiados en la tesis sobre los que tiende a tener lugar esa transición.

Como se vio para los casos de la horticultura y de la producción artesanal de ladrillos, más allá del condicionamiento estructural de las rentas del suelo, la conformación de las áreas destinadas a esas actividades en el área de estudio se debe principalmente a factores históricos, sociales y étnico-culturales específicos. En el caso de la *Asociación de Colonos Japoneses de Esteban Echeverría*, se suma una intervención de política pública para la creación de la colonia. En ese sentido, podría decirse que tanto el surgimiento como el desarrollo de esas áreas, más que a una efectiva capacidad de maximización de la rentabilidad, se debe en gran medida a factores extraeconómicos. Asimismo, su persistencia —que se da bajo la forma de relictos aislados— podría pensarse en términos de lo que Correa (1993) llama inercia socioterritorial y áreas cristalizadas.

Con respecto a las condiciones concretas en que estos actores sociales desarrollan su actividad y a su relación con la renta del suelo, en primer lugar, cabe destacar que tanto en la horticultura como en los hornos de ladrillo de Esteban Echeverría —y como sucede probablemente en otros espacios periurbanos de la RMBA— predominan productores que son propietarios del suelo; es decir, que no responden al esquema de arrendamiento, ya delineado desde los postulados de la teoría clásica (Ricardo, 2004 [1817]; Marx, 1959 [1894]), desde el cual se aborda comúnmente la cuestión de la renta de la tierra en las actividades primarias. Por lo tanto, siguiendo a Topalov (1984), la sobreganancia localizada que generan mantiene esa forma, mediante la cual queda en su poder y, en rigor, no se transforma en renta del suelo.

En segundo lugar, se observó que, en general, son productores que no responden plenamente a una lógica de acumulación de capital. Predominan productores mercantiles simples, que utilizan fuerza de trabajo familiar y muy poca asalariada. Son propietarios de su medio fundamental de producción, que es la tierra, y la priorizan como valor de uso, como medio para reproducir sus condiciones de vida, en mayor medida que como un capital a valorizar. En este punto cabe hacer algunas distinciones. En el caso de la horticultura de la colonia, sí se observó una capacidad generar excedentes a partir de la actividad agrícola, que son reinvertidos para diversificar la producción mediante la elaboración de algunos productos manufacturados. Esto significa una capacidad de valorización y reproducción ampliada de un capital. Por su parte, la producción de ladrillo artesanal se desarrolla en condiciones técnicas precarias y arcaicas, con muy bajos niveles de inversión de capital. En Esteban Echeverría los productores son propietarios de las tierras pero, según las entrevistas realizadas, en otras zonas es común el pago del arriendo con un porcentaje de los ladrillos producidos (aparcería con pago en especie). También se da la compra de insumos (tierra, algodón, viruta de madera y de cuero, etc.) a través del intercambio por ladrillos (trueque). Es decir, se dan relaciones de intercambio no plenamente capitalistas —e incluso pre capitalistas—. Estos rasgos de la actividad llevan a pensar que los productores de ladrillos no alcanzarían a valorizar un capital que les arroje un excedente que les permita acumular, sino que apenas llegarían a cubrir sus necesidades de subsistencia — a través de un ingreso quizás más asimilable a un salario que a una ganancia—, en un esquema de producción mercantil simple, de acuerdo a los conceptos marxistas. En estas condiciones, ¿puede hablarse realmente de renta del suelo? Si no hay ganancia

sino salario —y si fuera una ganancia lo sería solo al nivel de una ganancia media (mínima)— no hay sobreganancia y, por lo tanto, no hay renta capitalista del suelo propiamente dicha (Marx, 1959 [1894]).

No obstante estas particularidades de la estructura socioeconómica, sobre ella presionan efectivamente rentas potenciales urbanas vinculadas a la expansión de la ciudad, como se desarrolló a lo largo de varios de los capítulos de la tesis y específicamente en el Capítulo 7. Aquí cabe nuevamente recordar las distinciones entre los casos estudiados. Los *colonos* aún se mantienen firmes en su actividad —aunque muchos sean de edad avanzada y vayan encontrando ciertas dificultades para continuar— y no tienen interés en vender el suelo, aunque ello pueda reportarles un beneficio económico. Los *ladrilleros*, en cambio, ya se reconocen indefectiblemente en sus últimos años de actividad y van desarrollando diversas estrategias para compensar el pasivo ambiental que generaron sobre el suelo al extraerle sus capas superficiales, y poder venderlo, preferentemente a desarrolladores de urbanizaciones cerradas. Cabe recordar que esta diferencia se debe en gran parte a que la zona hortícola de Esteban Echeverría no está tan presionada por altas rentas urbanas potenciales como sí lo está la zona donde se concentra la mayor parte de los suelos decapitados. Por su parte, los desarrolladores inmobiliarios buscan comprar esos suelos al menor precio posible —con base en los altos costos que presentan para ser urbanizados, y aprovechando que los ladrilleros posiblemente estén dispuestos a desprenderse de ellos sin grandes pretensiones— y de esa forma capturar una brecha de renta y apropiarse de ganancias extraordinarias.

Como se vio en detalle en el Capítulo 7, tanto los pasivos ambientales como la situación dominial irregular de los suelos decapitados son obstáculos para que *muera lo viejo* (el uso productivo o el suelo vacante) y *nazca lo nuevo* (la urbanización). En esa problemática transición, vale la pena prestar atención a determinadas estrategias (las formas en que los ladrilleros buscan rellenar las viejas cavas) o a actores sociales (los *desarrolladores jurídico-inmobiliarios*) que cumplen el rol de verdaderos *parteros*.

#### **8.4. Recomendaciones de intervención en Esteban Echeverría**

El estudio de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría evidenció tendencias territoriales complejas, cuyo análisis puede profundizarse en investigaciones futuras y cuyo grado de conflictividad social y ambiental puede aumentar en el corto plazo. En

primer lugar, cabe destacar los aumentos en los contrastes socioresidenciales en el municipio, en el marco de un proceso de expansión urbana dispersa, fragmentada, segregada y polarizada. Esto se expresa en los dos frentes de expansión de la franja periurbana sur: por un lado, el avance de las urbanizaciones cerradas (UC) para sectores de ingresos medios y altos hacia el sur y hacia el este, con epicentro en la localidad de Canning; por otro lado, la urbanización de tipo popular hacia el sudeste, mediante loteos y asentamientos informales. A esto se suma en el sector noroeste del municipio, el frente de expansión urbana popular sobre la Laguna de Rocha, conformado por asentamientos informales, loteos irregulares y vivienda social, en fuertes condiciones de precariedad urbano-ambiental.

Como se vio en el Capítulo 7 (punto 7.2), en comparación con los cinco municipios de la zona sur estudiados, en Esteban Echeverría se amplía un poco más la diferencia en el precio del suelo entre los extremos sociohabitacionales, es decir, entre un lote típico en un loteo periférico y un lote en una UC, debido a que estos últimos son más caros que el promedio de la zona sur. En relación con esto, a través de los desarrollos inmobiliarios más recientes, el perfil de los barrios cerrados de Canning, orientado originalmente más bien a sectores de ingresos medio-altos, estaría virando hacia uno que apunta más claramente a sectores de muy altos ingresos. Esa competencia tiende a presionar aún más alza al resto de los precios del suelo del municipio.

En segundo lugar, se observa la tendencia a la profundización de las problemáticas urbano-ambientales del municipio. En el marco general de una escasa regulación de los cambios en los usos del suelo, el avance de la urbanización está trastocando zonas de alto valor ambiental. Esto se ve claramente en el humedal Laguna de Rocha, pero el avance de usos urbanos sobre toda la franja periurbana sur —tanto de UC en Canning como de actividades comerciales, industriales y logísticas en torno a la RP 16— amenaza con afectar seriamente la dinámica hídrica del municipio, al cambiar la topografía e impermeabilizar el suelo de una zona de nacimiento de arroyos y recarga de acuíferos (Garay, 2012). El Código de Planeamiento Urbano (CPU) del municipio contiene algunas disposiciones para la Zona de Residencia Extraurbana, que pueden contribuir a mitigar el impacto ambiental de la expansión de UC: bajas densidades de ocupación del suelo, para preservar la superficie absorbente; mecanismos de almacenamiento transitorio de agua de lluvia dentro de los desarrollos inmobiliarios; preservación de la masa arbórea preexistente; y conservación de las dinámicas naturales

de las zonas atravesadas por arroyos. Sin embargo, desde los últimos años ya se vienen manifestando problemas urbano-ambientales que evidencian que estas —exiguas— medidas no son suficientes. Por un lado, de acuerdo a las entrevistas realizadas, en la franja periurbana sur está bajando el nivel freático y hay escasez de agua en los pozos de extracción, lo cual muestra que ha sido afectada la recarga de acuíferos.<sup>159</sup> Por otro lado, en octubre de 2019 se produjeron inundaciones de una magnitud inédita que afectaron profundamente a los barrios populares del frente de expansión sur, situados en la cuenca media de los arroyos que atraviesan el distrito y que hasta entonces no habían sido afectados por esta problemática.

Como se vio en detalle en el Capítulo 7, gran parte de la franja periurbana sur de Esteban Echeverría está ocupada por “suelos decapitados” por la actividad ladrillera artesanal. Estos suelos constituyen un serio pasivo ambiental, ya que presentan dificultades para ser urbanizados, son inundables, y además son foco de localización de basurales. Sin embargo, no se identificó ninguna consideración especial sobre este tipo de suelos desde la gestión municipal. No obstante, la urbanización avanza sin freno sobre estos suelos, no solo a través de UC sino también de loteos irregulares, arrojando beneficios extraordinarios para los actores sociales involucrados. Por ser de origen antrópico, los suelos decapitados han sido definidos como “neorrelieves” (Morello *et al.*, 2003). Gracias a su topografía deprimida, tienen la capacidad de absorber excedentes hídricos en eventos de grandes lluvias y crecidas de arroyos,<sup>160</sup> funcionando como “neohumedales” (Apaolaza y Venturini, 2021), que contribuyen a disminuir el riesgo de inundación en áreas urbanas. Para asegurar esta función ambiental debe frenarse el avance inmobiliario sobre estos suelos y priorizarse su preservación.

En tercer lugar, como se vio a lo largo del Capítulo 7 y se vienen mencionando en los párrafos anteriores, los instrumentos e intervenciones del Estado municipal, analizados en su conjunto, vienen contribuyendo tímidamente a mantener cierto equilibrio entre los diversos y conflictivos procesos socioterritoriales observados. Sin embargo, se trata de un equilibrio inestable que tiende a romperse frente a la velocidad de la dinámica del mercado, la capacidad de los actores privados de decidir sobre los cambios en el uso del suelo y la escasez o debilidad de las herramientas de política pública disponibles. A la

---

159 A esto puede haber contribuido el hecho de que hasta el año 2023 hubo fuertes sequías, en el marco de un evento “Niña”.

160 Esta función de reservorio hídrico fue planteada, por ejemplo, por ACUMAR (2016) para el caso de grandes cavas de viejas canteras.

hora de hacer balances y pensar en posibles recomendaciones, no hay que olvidar que en la dinámica socioterritorial del espacio periurbano de Esteban Echeverría intervienen procesos, políticas e instrumentos de gestión correspondientes a diversas escalas: municipal, provincial, nacional, metropolitana y de cuenca hídrica. A esto hay que sumar la falta de articulación entre municipios vecinos y la competencia entre ellos para atraer inversiones privadas (en grandes desarrollos inmobiliarios residenciales o comerciales o en parques industriales) y públicas (del Estado provincial o nacional).

En términos concretos, el Estado municipal podría actualizar y fortalecer la aplicación de su plan estratégico de desarrollo territorial (Garay, 2012), que plantea un diagnóstico certero y completo y varias líneas interesantes. Asimismo, podría reactivarse la Sociedad Anónima con Participación Estatal Mayoritaria (SAPEM), que se creó en el municipio en 2012 para gestionar proyectos urbanos mediante consorcios y convenios con actores públicos y privados (Garay, 2012). No se encontraron indicios de la actuación de este organismo en las entrevistas realizadas. El CPU del municipio podría reconfigurarse hacia una política territorial integral, incorporando nuevas disposiciones y figuras que consideren la diversidad de procesos, usos del suelo y funciones ambientales del espacio periurbano, y que se articulen con medidas complementarias específicas para cada tema y zona. En ese sentido, y sin pretensión de exhaustividad, pueden mencionarse las siguientes recomendaciones: establecer una norma específica para el humedal Laguna de Rocha, en articulación con las regulaciones existentes a nivel provincial y de ACUMAR; adicionar zonas de protección ecológica que contemplen a las áreas rurales de recarga de acuíferos y a los suelos decapitados; restringir la expansión de UC; establecer zonas prioritarias de urbanización de interés social, donde se fomente la producción de suelo y vivienda accesibles para sectores populares, en articulación con organizaciones sociales-territoriales de base; incorporar zonas específicas de protección y fomento de la producción hortícola, junto con programas de apoyo a las familias productoras; continuar y profundizar las políticas de captación de plusvalías urbanas y conformación del banco de tierras municipal, que fueron mencionadas en las entrevistas realizadas a funcionarios municipales. Intervenciones de este estilo podrían contribuir en forma más sólida y sostenible a un efectivo equilibrio en los espacios periurbanos de Esteban Echeverría, con justicia social, territorial y ambiental.

## Bibliografía y fuentes

---

### Bibliografía

- Abba, A. (2010). El fuego fatuo del emergente periurbio y luces del atardecer suburbano. Problemas metropolitanos y dilemas políticos. En *Metrópolis argentinas: agenda política, institucionalidad y gestión de las aglomeraciones urbanas interjurisdiccionales*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Abba, A. P., Goicochea, M. E., Furlong, L., Susini, S. y Laborda, M. (2015). El mapa social de la Región Metropolitana de Buenos Aires en 2010. Una caracterización de la estructura socioterritorial y una mirada a las transformaciones recientes a partir de los mapas sociales. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Abercrombie, P. (1945). *Greater London Plan 1944*. Londres: HMSO.
- Abramo, P. (2009). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito, Ecuador: OLACCHI.
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69.
- Adaszko, D. (2013) *Segregación residencial socioeconómica y desigualdad en la distribución espacial y en el acceso a bienes urbanos fundamentales en la Argentina de comienzos del nuevo milenio* (Tesis de Doctorado). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- Aglietta, M. (1979). *Regulación y crisis del capitalismo*. México: Siglo XXI.
- Aguiar, A. G., Flores Espinoza, M. Á. y Hernández Lozano, J. (2021). La periurbanización en la fase neoliberal: ocupación dispersa y fragmentada del uso del suelo en la zona metropolitana de la Ciudad de México. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, 2, 1-23. doi: <https://doi.org/10.18239/Ikara.3208>
- Alegre, S. (2016). Configuraciones territoriales en el periurbano del partido de Florencio Varela. *Mundo Agrario*, 17(34), e009. Recuperado de <http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/view/MAv17n34a09>
- Allen, A. (2003). La interfase periurbana como escenario de cambio y acción hacia la sustentabilidad del desarrollo. *Cuadernos del CENDES*, 1(53). Recuperado de [http://www.scielo.org.ve/scielo.php?%20script=sci\\_arttext&pid=S1012-25082003000200%20002&%20lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ve/scielo.php?%20script=sci_arttext&pid=S1012-25082003000200%20002&%20lng=es&nrm=iso)
- Ander-Egg, E. (2014). La entrevista. En E. Ander-Egg, *Métodos y técnicas de investigación social IV* (pp. 85-109). Buenos Aires: Lumen.
- Ander-Egg, E. 2014. La técnica Delphi y los informantes-clave. En E. Ander-Egg, *Métodos y técnicas de investigación social IV* (pp. 295-309). Buenos Aires: Lumen.
- Angel, S., Parent, J., Civco, D. y Blei, A. (2010). *The Persisting Decline in Urban Densities: Global and Historical Evidence of 'Sprawl'* (Product Code: WP10SA1). Boston: Lincoln Institute of Land Policy.
- Apaolaza, R. (2018). *Territorio, transporte y capitales. Dinámicas y efectos del aislamiento socioterritorial sobre los jóvenes residentes de los nuevos asentamientos periféricos del Área Metropolitana de Buenos Aires* (Tesis

doctoral). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Recuperada de Repositorio Institucional Filo Digital: <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/4586>

- Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría de la *rent gap* periurbana. *Geograficando*, 17(1), e087.
- Apaolaza, R. y Venturini, J.P. (2023). Avanzada inmobiliaria y resistencia popular en las periferias urbanas: a tres años del desalojo de Guernica. En *Tierra para vivir. Encuentros de reflexión por tierra y vivienda*. Universidad Piquetera por el Cambio Social / FOL en la Coordinadora por el Cambio Social. Recuperado de [https://www.academia.edu/112066389/Avanzada\\_inmobiliaria\\_y\\_resistencia\\_popular](https://www.academia.edu/112066389/Avanzada_inmobiliaria_y_resistencia_popular)
- 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: Universidad de Sevilla.
- Arroyo, M. (2001). La contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las áreas metropolitanas. *Scripta Nova*, 5(97). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn-97.htm>
- Ascher, F. (1995). *Metapolis ou l'avenir des villes*. París: Ed. Odile Jacob.
- Ávila Sánchez, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Investigaciones Geográficas. Boletín del Instituto de Geografía, UNAM*, 45, 108-127.
- 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). “Mercados 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. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2099/13033>
- Baer, L. (2013). Principios de economía urbana y mercados de suelo. En D. Erba (Org.), *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica* (Vol. 1, pp. 221-241). Viçosa, MG: LILP.
- Baer, L. (2016). Desarrollo urbano y movilización de suelo ocioso. Oportunidades y desafíos para la planificación de las ciudades del país. *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, 6(10), 67-76.
- Baer, L. y Del Río, J.P. (2021). Política urbana y gestión de suelo en la RMBA en la década del diez: legislación urbana, subasta de inmuebles públicos y acceso al hábitat digno. *Punto Sur*, 4, 164-184. doi: 10.34096/ps.n4.10407

- Baer, L. y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Eure*, 42(126), 5-25. doi: 10.4067/S0250-71612016000200001
- Bähr, J. y Borsdorf, A. (2005). La ciudad latinoamericana. La construcción de un modelo. Vigencia y perspectivas. *ur[b]es*, 2(2), 207-221.
- Barattucci, C. (2022). Italian neologisms to name diffuse urbanization. Relationships between specialised language and urbanism actions. *Journal of Urbanism*. doi: <https://doi.org/10.1080/17549175.2022.2108114>
- Barros, C. (1999). De rural a rururbano: Transformaciones territoriales y construcción de lugares al sudoeste del Área Metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova*, 3(45). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-52.htm>
- Barsky, A. (2005). El periurbano productivo. Un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Scripta Nova*, 9(194). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-36.htm>
- 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.
- Barsky, A. (2012). La complejidad territorial de la interfase urbano-rural como soporte para el desarrollo de la agricultura periurbana. En M. Mitidieri y G. Corbino, (Coords.), *Manual de Horticultura Periurbana* (pp. 23-28). San Pedro, Buenos Aires: Ediciones INTA.
- Barsky, A. (2015). Migración hortícola boliviana en el cinturón productivo de la Región Metropolitana de Buenos Aires. El periurbano como oportunidad. En A. Roca y C. Castiglione (Comps.), *Primeras Jornadas de Migraciones: Migraciones hoy: Problemas, alcances y debates en perspectivas interdisciplinarias* (pp. 77-83). José C. Paz, Buenos Aires: EDUNPAZ.
- Barsky, A. (2018a). La gestión del Estado en los bordes de la ciudad Análisis de las políticas públicas para el sostenimiento de las producciones agrícolas periurbanas en la Región Metropolitana de Buenos Aires (2000-2017). En D. Soldano, A. Novick, C. Cravino y A. Barsky (Comps.), *Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina* (pp. 85-110). Los Polvorines, Buenos Aires: Ediciones UNGS.
- Barsky, A. (2018b). El periurbano como interfase urbano-rural y la afectación del cinturón productivo alimentario. En J. Silva Colomer, C. Dalmaso y J. Vitale (Comps.), *Foro Regional Los desafíos de la gestión territorial* (pp. 16-22). Mendoza: Ediciones INTA.
- Barsky, A. y Vio, M. (mayo-junio, 2007). La problemática del ordenamiento territorial en cinturones verdes periurbanos sometidos a procesos de valorización inmobiliaria. El caso del Partido de Pilar, Región Metropolitana de Buenos Aires. En 9º *Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad Federal de Río Grande do Sul, Porto Alegre, Brasil. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/barsky.htm>
- Bauer, G. y Roux, J. M. (1976). *La rurbanisation ou la ville epartpillée*. París: Seuil.

- Berry, B. J. L. (1976). The counterurbanization process: Urban America since 1970. In B. J. L. Berry (Ed.), *Urbanization and Counterurbanization*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Bertinetti, A. (2021). *La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados : el caso de Canning en la postconvertibilidad* (Tesis de maestría). Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires. Recuperada de Repositorio Digital Institucional de la Universidad de Buenos Aires: <[http://repositorioubi.sisbi.uba.ar/gsd/cgi-bin/library.cgi?a=d&c=aaqmas&cl=CL1&d=HWA\\_6826](http://repositorioubi.sisbi.uba.ar/gsd/cgi-bin/library.cgi?a=d&c=aaqmas&cl=CL1&d=HWA_6826)>
- Blanco, J. (2006). De la noción de impacto a la de procesos asociados. Reflexiones a partir de la relación autopistas–urbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Mundo urbano*, 28. Recuperado de: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2006/26-numero-28>
- Blanco, J. y Garay Santaló, P. (agosto, 2010). Autopistas y metropolización en Buenos Aires: articulaciones y tensiones en torno a la Autovía. En *8ª Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales. Territorio y territorialidades en movimiento*. AUGM, Buenos Aires.
- Blanco, J. y San Cristóbal, D. (2012). Reestructuración de la red de autopistas y metropolización en Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo riURB*, 8, 73-88.
- Blumenfeld, H. (1969). La metrópolis moderna. En AA.VV, *La ciudad* (pp. 55-76). Madrid: Alianza Editorial.
- Borsdorf, A. (2004). On the way to post-suburbia? Changing structures in the outskirts of European cities. En A. Borsdorf y P. Zembri (Eds.), *European cities structures: Insights on outskirts* (pp. 7-30). París: METL/PUCA.
- Bozzano, H. (1990). Los procesos de estructuración de espacios periurbanos. Hacia una definición del borde metropolitano de Buenos Aires. *Revista Interamericana de Planificación*, 23(89), 264-284. Recuperado de <https://biblat.unam.mx/es/revista/revista-interamericana-de-planificacion/7>
- 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 (Comps.), *Los nuevos roles del Estado en el ordenamiento del territorio. Actas del Segundo Seminario Latinoamericano de Geografía Crítica* (pp. 215-234). Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras.
- Bozzano, H. (2000). Territorios de borde en la Región Metropolitana. En *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles: aportes para una teoría territorial del ambiente* (pp. 81-108). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Bozzano, H. (2017). *Territorios posibles. Procesos, lugares y actores*. Buenos Aires: Lumiere.
- Bozzano, H., Carut, C., Barbetti, C., Cirio, G., y Arrivillaga, N. (2008). Usos del suelo y lugares: Criterios teórico-metodológicos. Aplicación a un caso en Guatemala. *Revista Universitaria de Geografía*, 17, 189-231. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/3832/383239098008.pdf>

- Briano, L. y Fritzsche, F. (2007). Transformaciones industriales en el borde metropolitano de Buenos Aires. Pilar como distrito representativo. *Scripta Nova*, 11(245). Recuperado de <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24545.htm>>
- Browning, H. y Roberts, B. (1978). Urbanización, transformación sectorial y utilización de la mano de obra en Latinoamérica: una interpretación histórica desde la perspectiva internacional. En J. Hardoy, R. Morse y R. Schaedel (Comps.), *Ensayos histórico sociales sobre la urbanización en América Latina* (pp. 249-279). Buenos Aires: Ediciones SIAP.
- Bruyelle, P. (1981). Périurbansation, rurbanisation, suburbanisation. *Actes du Colloque Pluridisciplinaire sun la Periurbanisation*, 7-23.
- Burgess, R. (2018). Segregación y fragmentación urbana: algunos comentarios. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 79-86. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/130405>
- Camagni, R., Gibelli, M. y Rigamonti, P. (2002). Urban mobility and urban form: the social and environmental costs of different patterns of urban expansion. *Ecological Economics*, 40, 191-216.
- Cantarelo, C. (2023). Cambios de coberturas del suelo en la cuenca baja del Río Luján (Provincia de Buenos Aires) entre 1990 y 2020. Aplicación con Sistemas de Información Geográfica. *Huellas*, 27(2), 29-43. Recuperado de <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>
- Capel, H. (1975). La definición de lo urbano. *Estudios Geográficos*, 138-139, 265-301. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/defin.htm>
- Capel, H. (1994). Las periferias urbanas y la geografía. Reflexiones para arquitectos. *Anthropos*, 43, 136-143.
- Carballo, C. y Batalla, M. R. (2015). El paisaje natural de lo privado y las imágenes del capital inmobiliario. Las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires en el siglo XXI. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Cardoso, M. M. y Fritschy, B. A. (2012). Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación. *Contribuciones Científicas GAEA*, 24, 27-39.
- Carter, G. (1986). Teoría de la ubicación: explicación espacial a través de la modelación deductiva. En J. Butler *Geografía Económica* (pp. 89-124). México: Limusa.
- Carter, H. (1983). El uso del suelo urbano: problemas generales. En *El estudio de la Geografía Urbana* (pp. 237-274). Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- Carter, H. (1983). La franja marginal urbano-rural. En *El estudio de la Geografía Urbana* (pp. 431-444). Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- Caruso, S. y Ríos, D. (2021). Urbanización, conservación de humedales y conflictos ambientales: el caso de la Laguna de Rocha. *Boletín de Estudios Geográficos*, 114, 77-100. Recuperado de <http://revistas.uncu.edu.ar/ojs/index.php/>
- Castells, M. (1995) [1989]. *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial.

- Castells, M. (1999) [1972]. *La cuestión urbana*. México D.F.: Siglo XXI.
- Castro, H. (2018). Lo rural en cuestión: perspectivas y debates sobre un concepto clave. En H. Castro y M. Arzeno (Coords.), *Lo rural en redefinición. Aproximaciones y estrategias desde la Geografía* (pp. 19-47). Buenos Aires: Biblos.
- Céliz, Y. (2020). Una construcción compleja de la interfase territorial. Revisión conceptual para la generación de variables de análisis. *Papeles de Geografía*, 66, 151-176. doi: <https://doi.org/10.6018/geografia.411721>
- Chase Dunn, C. (1984). El fenómeno de la primacía de una ciudad en los sistemas urbanos latinoamericanos: su surgimiento. En Walton et al., *Ciudades y sistemas urbanos: economía informal y desorden espacial* (pp. 27-46). Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO).
- Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas, más allá de la globalización*. Buenos Aires: Café de las Ciudades-OLACCHI.
- Ciccolella, P. (2018). En un mismo lodo: complejidad y diversidad del suburbio metropolitano contemporáneo en Buenos Aires. *Voces en el Fénix*, 71, 24-31. Recuperado de <http://www.vocesenelfenix.com/content/en-un-mismo-lodo-complejidad-y-diversidad-del-suburbio-metropolitano-contempor%C3%A1neo-en-buenos>
- Ciccolella, P. y Baer, L. (2014) Buenos Aires tras la crisis: ¿Hacia una metrópolis más integradora o más excluyente?. En P. Ciccolella, *Metrópolis latinoamericanas, más allá de la globalización* (pp. 213-245). Buenos Aires: Café de las Ciudades-OLACCHI.
- Claval, P. (1983). Quelques réflexions sur les zones périurbaines. *Cahiers du CREPIF*, 3, 167-175.
- Clichevsky, N., Prévot Schapira, M. F. y Schneier, G. (1990) *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires. El caso del Municipio de Moreno* (Cuadernos del CEUR N°29). Buenos Aires: CEUR-CREDAL.
- Clout, H. D. (1976). *Geografía rural*. Oikos- tau. Barcelona.
- Corboz, A. (1994). Hyperville, Cahier, 8, 112-129.
- Correa, R. (1993). *O Espaço Urbano*. São Paulo: Atica.
- Corti, M. (2009). El Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en la Provincia de Buenos Aires. *Revista Café de las Ciudades*, 8(85). Recuperado de [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_85.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_85.htm)
- Corti, M. (2010). Reglamentaciones y contradicciones de “la 8912”. *Revista Café de las Ciudades*, 9(89). Recuperado de [http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_89\\_2.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_89_2.htm)
- Cuenya, B. (2018). Consensos y puntos de debate en torno a los conceptos de segregación y fragmentación urbanas [Editorial]. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 1-4. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/130363>
- Dadashpoor, H. y Anahi, 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.
- De Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 47, 81-104. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30015379005>
- Del Río, J. P. (2012). *El lugar de la vivienda social en la ciudad. Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes* (Tesis de doctorado). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.464/te.464.pdf>
- Del Río, J. P. y Duarte, J. I. (2012). La gestión del suelo y la distribución de la ciudad. Una articulación compleja para la política habitacional en el Conurbano Bonaerense. En M. C. Cravino (Org.), *Construyendo barrios. Transformaciones socioterritoriales a partir de los Programas Federales de Vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires (2004-2009)* (pp. 49-102). Buenos Aires: Ediciones CICCUS-Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Delfino, A. (2012). La noción de marginalidad en la teoría social latinoamericana: surgimiento y actualidad. *Universitas Humanística* [en línea], 74, 17-34.
- Dematteis, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En F. J. Monclús (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporania de Barcelona.
- Di Pace, M. (2001). *Módulo 4: Sustentabilidad urbana y desarrollo local*. Recuperado de Universidad Nacional de Quilmes, Biblioteca Digital Municipal, Curso de posgrado Desarrollo local en Áreas Metropolitanas: <http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/Modulo4-MdiPace.pdf>
- Di Virgilio, M., Guevara, T. y Arqueros Mejica, S. (2015). La evolución territorial y geográfica del conurbano bonaerense. En G. Kessler (Dir.), *Historia de la Provincia de Buenos Aires: El Gran Buenos Aires* (Tomo VI, pp. 73-102). Buenos Aires: Edhasa; Gonnet: UNIPE.
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI Editores / UAM-Azcapotzalco.
- Echeverría, J. (1994). *Telépolis*. Barcelona: Destino.
- Entrena Durán, F. (2005). Problemas y retos de las actuales políticas urbanas en el contexto de las presentes tendencias hacia formas urbanas difusas. *Pampa*, 1(1), 87-116. doi: 10.14409/pampa.v1i1.312
- Estébanez, J. (1995). Los espacios urbanos. En R. Puyol, J. Estébanez y R. Méndez, *Geografía Humana*. Madrid: Cátedra.
- 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/>

- Fernández, L. (2020). *La muralla verde. Urbanismo y ecología en tiempos de dictadura en el Gran Buenos Aires*. Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Filadoro, A. (2005). El concepto de excedente económico: una reapropiación crítica. *Realidad Económica*, 214, 35-60.
- Fishman, R. (1989). *Bourgeois utopias: the rise and fall of suburbia*. Nueva York: Basic Books.
- Foladori, G. (1996). La cuestión ambiental en Marx. *Ecología Política*, 12, 125-138.
- Foster, J. B. (2000). El metabolismo de sociedad y naturaleza. En, J. B. Foster, *La ecología de Marx. Materialismo y naturaleza*. España: El viejo topo.
- Frediani, J. (2009). Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata. *Geograficando*, 5(5), 103-125. Recuperado de [http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.4445/pr.4445.pdf](http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4445/pr.4445.pdf)
- Frediani, J. (2010). *Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas. El Partido de La Plata, Buenos Aires, Argentina, entre 1990 y 2010* (Tesis de doctorado). Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de <http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.355/te.355.pdf>
- Friedmann, J. (2016). The future of periurban research. *Cities*, 53, 163-165. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2016.01.009>
- Garay, A. (2012) *Plan Estratégico para el Desarrollo Territorial del Partido de Esteban Echeverría de la Provincia de Buenos Aires* (Informe Final Consolidado). Recuperado de Ministerio del Interior de la Nación: <https://www.mininterior.gob.ar/planificacion/pdf/planes-loc/BUENOSAIRES/Plan-Estrategico-Desarrollo-Territorial-del-Partido-de-Esteban-Echeverria.pdf>
- García, M. (2011). El cinturón hortícola platense: ahogándonos en un mar de plástico. Un ensayo acerca de la tecnología, el ambiente y la política. *Theomai*, 23, 35-53.
- 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>
- García, M. y Le Gall, J. (marzo, 2009). Reestructuraciones en la horticultura del AMBA: tiempos de boliviano. En *IV Congreso Argentino y Latinoamericano de Antropología Rural*, Núcleo Argentino de Antropología Rural (NADAR), Mar del Plata. Recuperado de [https://hal.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/679566/filename/Tiempos\\_de\\_boliviano\\_Garcia\\_LeGall\\_con\\_docs.pdf](https://hal.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/679566/filename/Tiempos_de_boliviano_Garcia_LeGall_con_docs.pdf)
- García-Ramón, M. D., Tullas i Pujol, A. y Valdovinos Perdices, N. (1995). El espacio rural. En *Geografía Rural* (pp. 27-51). Madrid: Síntesis.
- Garreau, J. (1991). *Edge city: life in the new frontier*. Nueva York: Doubleday.
- Gemmiti, R. (1995). Il periurbano. Problemi di definizione e di delimitazione. *Ann. del Dip. Studi Geoec., Stat., Stor. per l'analisi regionale*, 95-114.

- Gilbert, A. (1978). La planificación ante la primacía urbana y las grandes ciudades en América Latina. Una crítica de la bibliografía. En J. Hardoy, R. Morse y R. Schaedel (Comps.), *Ensayos histórico sociales sobre la urbanización en América Latina* (pp. 131-157). Buenos Aires: Ediciones SIAP.
- Giusti, M. y Prividera, G. (2015). Urbanización cerrada, agriculturización abierta. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- 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>
- González Maraschio, F. y Moltoni, L. (2010). Transformaciones y conflictos de interfase rural-urbana. Los casos de Cañuelas, Hurlingham y San Andrés de Giles. En A. Svelitza de Nemirovsky (Coord.), *Globalización y agricultura periurbana en la Argentina. Escenarios, recorridos y problemas* (pp. 15-30). Buenos Aires: FLACSO.
- Gottmann, J. (2016) [1957]. Megalópolis o la urbanización de la costa nordeste de los Estados Unidos (Traducción de Juan Pablo Venturini y Daniela D'Amen). En L. Domínguez Roca (Coord.), J.P Venturini, R. Apaolaza, D. D'Amen y N. Lerena Rongvaux, *Proceso de urbanización y formas de asentamiento. La génesis de conceptos clave: Megalópolis, ciudad global, ciudad difusa (selección de textos)*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras, Colección Fichas de Cátedra.
- Gramsci, A. (1996). *Passato e presente* (3era edición). Roma: Editori riuniti. Recuperado de <https://albertosoave.files.wordpress.com/2014/01/passato-e-presente.pdf>
- 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.
- Guevara, T. (2015). Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *Eure*, 41(124), 5-24.
- Hall, P. (1996). La ciudad en la autopista. En *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX* (pp.285-330). Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XIX.
- Harvey, D. (1996). Cities or urbanization?. *City*, 1(1-2), 38-61. doi: 10.1080/13604819608900022
- Harvey, D. (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hernández Puig, S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio 3W*, 21(1160). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w1160.pdf>
- Hidalgo, R. y Borsdorf, A. (2009). El crecimiento urbano en Europa: conceptos, tendencias y marco comparativo para el Área Metropolitana de Santiago de Chile. *Estudios Geográficos*, 70(266), 181-203. doi: 10.3989/estgeogr.0449

- Hidalgo, R., Borsforf, A., Zunino, H. y Álvarez, L. (2008). Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. En *Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008*. Universidad de Barcelona. Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/434.htm>
- Indovina, F. (2004) [1990]. La ciudad difusa. En A. M. Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 49-59). Barcelona: Edicions UPC.
- Indovina, F. (junio, 1997). La Città Diffusa. Che cos'è e come si governa. En *Seminario del Ventennale DAEST*, Instituto Universitario de Arquitectura de Venecia, Departamento de Análisis Económico y Social del Territorio (DAEST), Venecia, Italia.
- Iñigo Carrera, N. y Podestá, J. (1988). *Repulsión de población, resistencia a las leyes del capital, recomposición de las luchas del campo popular en las ocupaciones de tierras*. Buenos Aires: Cuadernos del CICSO.
- Izaguirre, I. y Aristizábal, Z. (1988). *Las tomas de tierras en la zona sur del Gran Buenos Aires*. Buenos Aires: CEAL.
- Jaillet, M. y Jalabert, G. (1982). La production de l' espace urbain périphérique. *Revue Géographique Des Pyrénées et Du Sud-Ouest*, 53(1), 7-26. doi: <https://doi.org/10.3406/rgps.1982.3672>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE*, 18(85), 11-29.
- Jaramillo, S. (2010) [1994]. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2da ed. rev.). Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Jaramillo, S. (2021). Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario. *Punto Sur*, 4, 26-46. doi: <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10401>
- Kozak, D. (2011). Fragmentación urbana y neoliberalismo global. En E. Pradilla Cobos (Comp.), *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas* (pp. 13-62). México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco/Miguel Ángel Porrúa.
- Kozak, D. (2018). Revisitando el debate sobre la fragmentación urbana. Una década y media después de "Splintering Urbanism". *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 15-22. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/130389>
- Lanfranchi, G., Cordara, C., Duarte, J. I., Gimenez Hutton, T.; Rodriguez, S. y Ferlicca, F. (2018). *¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados*. Buenos Aires: CIPPEC. Recuperado de <http://www.cippec.org>
- Lara Pulido, J. A., Estrada Díaz, G., Zentella Gómez, J.C. y Guevara Sanginés, A. (2017). Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 32(1), 37-63. Recuperado de <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1615>
- Larreche, E. (2024). *Actividad ladrillera artesanal, pasivos ambientales y cambios en los usos de suelo en zonas de expansión urbana. El caso del municipio de Esteban Echeverría, 2004-2023* (tesis de licenciatura). Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Humanas. 144 p.

- 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: 10.4000/echogeo.11539
- Lipsey, R. (1989). La determinación de los precios de los factores de una producción en mercados competitivos. En R. Lipsey, *Introducción a la economía positiva* (pp. 471-484). Barcelona: Ed. Vicens-Vives.
- Lomnitz, L. (1978). La marginalidad como factor de crecimiento demográfico. En J. Hardoy, R. Morse y R. Schaedel (Comps.), *Ensayos histórico sociales sobre la urbanización en América Latina* (pp. 315-329). Buenos Aires: Ediciones SIAP.
- López Pérez, J. F., Delgado Gómez, D. L., y Vinasco Torres, L. (2005). La interfase urbano rural como territorio y espacio para la sostenibilidad ambiental. *Revista Ingenierías Universidad de Medellín*, 4(7), 29-41. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/750/75004703.pdf>
- López-Goyburu, P. (2018). Los usos artificiales del espacio de interfaz urbano-rural de Buenos Aires. *Arquitectura y Urbanismo*, 39(1), 65-74.
- Manrique Díaz, O. M. (2002). La teoría de la renta en el contexto de la economía clásica: las contribuciones de Petty, Smith, Malthus, Ricardo y Marx. *Ensayos de economía*, 12(20-21), 177-208.
- Marcuse, P. (1989). Dual city: a muddy metaphor for a quartered city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13(4), 697-708.
- Marcuse, P. (2004) [1994]. No caos, sino muros: el postmodernismo y la ciudad compartimentada. En A. M. Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 83-90). Barcelona: Edicions UPC.
- Marini, R. (2008) [1973]. Dialéctica de la dependencia. En *América Latina, dependencia y globalización. Fundamentos conceptuales Ruy Mauro Marini. Antología y presentación Carlos Eduardo Martins*. Bogotá: Siglo del Hombre - CLACSO.
- Márquez López, L. y Pradilla Cobos, E. (2023). La desigualdad del desarrollo territorial en América Latina. En E. Pradilla (Comp.), *La producción de la ciudad latinoamericana durante el neoliberalismo*. México D.F.: UAM. Recuperado de <https://casadelibrosabiertos.uam.mx/gpd-produccion-de-la-ciudad-latinoamericana-durante-el-neoliberalismo-la.html>
- Martínez Alier, J. y Roca Jusmet, J. (2001). La Economía de los recursos no renovables. En J. Martínez Alier y J. Roca Jusmet, *Economía ecológica y política ambiental* (pp. 297-327). México: Fondo de Cultura Económica.
- Martínez Toro, P. M. (2016). El conjunto residencial cerrado como tipología urbanística instrumentalizada por la financiarización. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, 21, 25-55. doi: <https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.919>
- Marx, K. (1959) [1894]. *El capital: crítica de la economía política* (2da Ed., Tomo III, Secc. 6ta). México: Fondo de Cultura Económica.
- Marx, K. (1975) [1867-1894]. *El capital: crítica de la economía política* (Tomo I, Vol. 3, Secc. 7ma). México D.F.: Siglo XXI Editores.

- McFarlane, C. (2016). The geographies of urban density: Topology, politics and the city. *Progress In Human Geography*, 40(5), 629-648. doi: 10.1177/0309132515608694
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*. New Haven: Yale University Press.
- Melchior, E. (1975). *Teoría económica espacial (notas de clase)* (Documento CPRD-C/30). México: ILPES/CEPAL.
- Merklen, D. (1992). *Asentamientos en La Matanza: la terquedad de lo nuestro* Buenos Aires: Editorial Catálogos.
- Monclús, F. J. (1998). Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas. En F. J. Monclús (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporania de Barcelona.
- Monclús, F. J. (1999). Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas sobre las ciudades mediterráneas. *D'Humanitats*, 7, 95-110.
- Morán Sernández, R. (1999). El proceso de suburbanización en Gran Bretaña a través de las últimas obras publicadas sobre el tema. *Ería*, 48, 75-79.
- Morello, J. y Rodríguez, A. (2001). *Funciones educativas de las manchas de naturaleza en las ciudades y sus bordes: El caso de Buenos Aires*. Manuscrito inédito, Grupo de Ecología del Paisaje y Medio Ambiente (GEPAMA), Universidad de Buenos Aires. Recuperado de <http://www.gepama.com.ar/morello/downloads/Reservas%20urbanas.pdf>
- Morello, J., Matteucci, S. y Rodríguez, A. (2003). Sustainable Development and Urban Growth in the Argentine Pampas Region. *The Annals of The American Academy of Political and Social Science*, 590(1), 116-130. doi: 10.1177/0002716203256901
- Morello, J., Rodríguez, A. y Pengue, W. (2005). Mirando al revés: la ciudad desde el campo. El caso de la Llanura Chaco-Pampeana. En A. Brown, U. Martínez Ortiz, M. Acerbi y J. Corchera (Eds.), *La situación ambiental argentina 2005* (pp. 447-456). Buenos Aires: Fundación Vida Silvestre Argentina.
- Narodowski, P. (agosto, 2011). *La infraestructura como elemento de la reproducción de la estructura económica en la periferia de un país periférico. El caso de la Autopista Juan Domingo Perón*. Ponencia presentada en I Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de General Sarmiento, Buenos Aires, Argentina. Recuperado de <https://periferiaactiva.files.wordpress.com/2011/08/patricio-narodowski-estudios-urbanos-paper-corto.pdf>
- Narodowski, P y Panigo, D. (2015). Proyectos inmobiliarios y proyectos alternativos en humedales. Un ejercicio de rentabilidades comparadas. En P. Pintos y P. Narodowski (Coords.), *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp. 157-166). Buenos Aires: Imago Mundi.
- Nel-lo, O. (1998). Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa. En F. J. Monclús (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporania de Barcelona.

- Nelso, O. y Muñoz, F. (2004). El proceso de urbanización. En J. Romero (Coord.), *Geografía Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado* (pp. 255-332). Barcelona: Ariel.
- Nun, J. (1970). Superpoblación relativa, ejército industrial de reserva y masa marginal. *Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales*, 2.
- Oliveira, F. (1981). *Elegia para uma re(li)gião: SUDENE, Nordeste. Planejamento e conflito de clases* (3era ed.). Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- Oliveira, F. D. (2003) [1973]. *Crítica à razão dualista / O ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo.
- Oliveira, F. (2013) [1982]. O Estado e o Urbano no Brasil. En J. Barros, E. da Silva y L. Duarte (Orgs.), *Cadernos de debate 2: Cidades e conflito: o urbano na produção de Brasil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Fase.
- 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/>
- Pahl, R. (1966). The rural-urban continuum. *Sociologia ruralis*, 6, 299-329.
- Pedro, B.; Contreras, M.; Apaolaza, R.; Venturini, J.P.; Ferlicca, F. y Durante, M.E. (2021). Periferias urbanas y producción de ciudad en disputa. El conflicto por la tierra en Guernica, Provincia de Buenos Aires. En M. A. Barreto y E. R. Abildgaard (Comps.), *II Encuentro Red de Asentamientos Populares-ENRAP: pandemia, crisis y oportunidades para el hábitat popular*. Corrientes: Editorial FAU-UNNE. Recuperado de <https://www.arq.unne.edu.ar/enrap/>
- Pinto, A. (1970). Naturaleza e implicaciones de la “heterogeneidad estructural” de la América Latina. *El trimestre económico*, 37(145). México, D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Pintos, P. (1995). Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización. En *Primeras Jornadas Platenses de Geografía II*, Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.6818/ev.6818.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.6818/ev.6818.pdf)
- Pintos, P. (2017). Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján. En A. M. Vásquez Duplat (Comp.), *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades* (pp. 23-39). Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo-Ceapi-El Colectivo.
- Pintos, P. (2020a). De naturaleza anhelada a urbanismo distópico. Régimen urbano, extractivismo inmobiliario y conflictividad ambiental en la cuenca baja del río Luján (Buenos Aires, Argentina). *Medio ambiente y urbanización*, 92(1), 113-132.
- Pintos, P. (2020b). Humedales en disputa a las puertas de Buenos Aires. Comunes urbanos, espacialidades injustas y conflicto. En G. Merlinsky (Comp.), *Cartografías del conflicto ambiental en la Argentina* (Tomo III, pp. 29-53). Buenos Aires: Fundación CICCUS.

- Pintos, P. y Narodowski, P. (Coords.). (2015). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en la cuenca baja del río Luján*. Buenos Aires: Imago Mundi.
- Pérez, P. (1994). *Buenos Aires metropolitana. Política y gestión de la ciudad*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Pérez, P. (1995). Actores Sociales y Gestión de la Ciudad. *Ciudades*, 28.
- Pérez, P. (2004). La configuración metropolitana de Buenos Aires: expansión, privatización y fragmentación. *Realidad Económica*, 208, 111-134.
- Pérez, P. (2006). La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 6(21), 31-54.
- Pizarro, C. (2010). Ruralidades emergentes en áreas periurbanas de los partidos de Escobar y Pilar. *Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios*, 33, 87-127.
- Pradilla Cobos, E. (2009). Presente y futuro de las metrópolis de América Latina. En E. Pradilla Cobos (Comp.), *Los territorios del neoliberalismo en América Latina* (pp. 255-298). México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana / Miguel Ángel Porrúa.
- Pradilla Cobos, E. (2011). Zona Metropolitana del Valle de México: una ciudad baja, dispersa, porosa y de poca densidad. En E. Pradilla Cobos (Comp.), *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas* (pp. 257-294). 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.
- Pradilla Cobos, E. (2015). De la ciudad compacta a la periferia dispersa. *Ciudades*, 106, 2-9.
- Prado, C. (2011). *Formação do Brasil Contemporâneo: colônia*. São Paulo: Companhia das Letras.
- Prebisch, R. (1986) [1949]. El desarrollo económico de la América Latina y algunos de sus principales problemas. *Desarrollo Económico*, 26(103), 479-502.
- Puebla, G. (2010). Caracterización del periurbano en países centrales y periféricos a través de cuatro autores. Breve recopilación y análisis bibliográfico. *Breves contribuciones del I.E.G.*, 21, 135-155.
- Racine, J. B. (1967). Exurbanisation et métamorphisme périurbain. Introduction a l'étude de la corissance du Grand-Montréal. *Revue de Géographie de Montréal*, 22(2), 313-341.
- Racine, J. B. (1971). Le modele urbain nord-americain. *Annales de Geographie*, 80, 397-416.
- Ramos, A. (Ed.). (2004). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: Ediciones UPC.
- Ricardo, D. (2004) [1817]. *Principios de Economía Política y Tributación*. México: Ed. Fondo de Cultura Económica.
- Ríos, D. (2005). Planificación urbana privada y desastres de inundación: las urbanizaciones cerradas polderizadas en el municipio de Tigre, Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 5(17), 63-83.

- Ríos, D. (2006). Cambios en la producción del espacio urbano residencial en la periferia de la ciudad metropolitana de Buenos Aires. Un estudio de caso en el municipio de Tigre. *Estudios demográficos y urbanos*, 21(3), 701-729.
- Rodríguez, G. M. (2018). Segregación residencial socioeconómica y fragmentación urbana. Reflexiones, evidencias y propuestas. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 14, 5-14. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/130372>
- Rodríguez Vignoli, J. (2001). *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?* [Serie Población y Desarrollo N° 16]. Santiago de Chile: CEPAL/CELADE. Recuperado de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/7149-segregacion-residencial-socioeconomica-que-es-como-se-mide-que-esta-pasando>
- Ronconi, L., Casazza, J. y Reese, E. (2018). La incidencia de la dotación de redes de infraestructura en el precio del suelo: evidencia del Área Metropolitana de Buenos Aires. *EURE*, 44(133). Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19656548001>
- Russi, D. y Martínez Alier, J. (2002). Los pasivos ambientales. *Debates ambientales*, 24, 107-112.
- Salinas Arreortua, L. y Soto Delgado, L. (2019). Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro. *Investigaciones Geográficas*, 99,1-17. doi: [dx.doi.org/10.14350/rig.59751](https://doi.org/10.14350/rig.59751)
- Santos, M. (1973). *Geografía y economía urbanas en los países subdesarrollados*. Barcelona: Oikos-Tau.
- Santos, M. (1996). *A Natureza do Espaço*. San Pablo: Hucitec.
- Schaedel, R. (1978). Jerarquización y nivelación de las clases y los grupos en el proceso de urbanización de las Américas. En J. Hardoy, R. Morse y R. Schaedel (Comps.), *Ensayos histórico sociales sobre la urbanización en América Latina* (pp. 349-361). Buenos Aires: Ediciones SIAP.
- Schmidt, M. (2016). “De las joyas que tiene el Riachuelo, es una de las más lindas”. Política ambiental y ordenamiento del territorio en la cuenca Matanza-Riachuelo, el caso de la Laguna de Rocha. En G. Merlinsky (Comp.), *Cartografías del conflicto ambiental en la Argentina* (Tomo II, pp. 315-349). Buenos Aires: Fundación CICCUS.
- Suárez, O. (1994). *Planes y Códigos para Buenos Aires*. Buenos Aires: EUDEBA.
- 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>
- Sinclair, R. (1967). Von Thünen and Urban Sprawl, *Annals of the Association of American Geographers*, 57(1), 72-87. Recuperado de: <https://www.jstor.org/stable/2561848>

- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. doi: 10.1080/01944367908977002
- Smith, N. (2012) [1996]. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños. Recuperado de <https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>
- Smolka, M. (1981). Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema. *Revista Interamericana de Planificación*, 15(60), 70-89.
- Soja, E. (1989). *Post-modern geographies: the reassertion of space in critical social theory*. Nueva York: Verso.
- Soja, E. (2000). *Postmetropolis*. Oxford: Blackwel.
- Soja, E. (2004) [1995]. Seis discursos sobre la postmetrópolis. En A. M. Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 91-98). Barcelona: Edicions UPC.
- Spectorsky, A. (1955). *The exurbanities*. Philadelphia: Lippincott.
- Szajnborg, D. (2005). *La suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*. Buenos Aires: Ediciones FADU.
- Teaford, J. (1997). *Post-suburbia: government and politics in the edge cities*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI.
- 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: FADU-UBA.
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE*, 26(80), 33-58.
- Tsakoumagkos, P. (2003). Problemática ambiental y estudios sociales. En M. Bendini, S. Cavalcanti, M. Murmis y P. Tsakoumagkos (Comps.), *El campo en la sociología actual: una perspectiva latinoamericana* (pp. 129-156). Buenos Aires: Ed. La Colmena.
- Tsakoumagkos, P. (2006). Tres enfoques económicos de los problemas ambientales. *Revista FAUBA*, 26(3), 213-223.
- Valenzuela Aguilera, A. (2021). La financiarización del mercado inmobiliario y su impacto en la vivienda social en México. En L. Salinas Arreortua (Coord.), *Financiarización y mercado inmobiliario en México y América Latina* (pp. 53-70). Ciudad de México: Ediciones Monosílabo/UNAM.

- Valenzuela Rubio, M. (1986). Los espacios periurbanos. En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Actas, discursos, ponencias y mesas redondas* (pp. 81-123). Murcia, España: Asociación de Geógrafos Españoles-Sección de Geografía, Universidad de Murcia.
- Vapñarsky, C. A. (1984). Servicios urbanos: el modelo de los lugares centrales y el de la ciudad dispersa. *Revista Interamericana de Planificación*, 18(71), 7-25.
- 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. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12999>
- Vega Jiménez de la Cuesta, A. (2015). La urbanización en la periferia de la Ciudad de México. En A. Ziccardi y A. González (Coords.), *Habitabilidad y política de vivienda en México*. México D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Veltz, P. (1999). *Mundialización, ciudades y territorios. La economía de archipiélago*. Barcelona: Ed. Ariel.
- Venturini, J. P. (2023a). La expansión urbana en el desarrollo desigual y combinado de América Latina: entre lo general y lo particular. Conversación con Emilio Pradilla Cobos. *Investigaciones Geográficas*, 112. Recuperado de <https://www.investigacionesgeograficas.unam.mx/index.php/rig>
- Venturini, J. P. (2023b). 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. (2024). Procesos socioterritoriales 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., Rodríguez, D. y González Roura, V. (2019). El periurbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Hacia una delimitación conceptual y espacial. En A. Potocko (Coord.), *Actas del 4to Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos* (Tomo II, pp. 1285-1313). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento. Recuperado de: <http://urbared.ungs.edu.ar/project/4to-congreso-latinoamericano-de-estudios-urbanos/>
- Venturini, J. P.; Apaolaza, R.; Ferlicca, F. y Sumiza, M. (2021). Periferias urbanas en disputa y modelos divergentes de producción de ciudad. El conflicto por la tierra en Guernica, provincia de Buenos Aires. *Papeles del Centro de Investigaciones*, 12(23), 290-308. doi: <https://doi.org/10.14409/p.v12i23.10798>
- Venturini, J.P. y Espínola, O. (octubre, 2022). La ciudad que se pierde en la autopista: procesos territoriales asociados a la nueva Autopista Presidente Perón (Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina). En *XI Jornadas de Jóvenes Investigadores*, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Buenos Aires, Argentina. Recuperado de <https://jornadasjovenesiigg.sociales.uba.ar/xi-jornadas/xi-jornadas-eje-6/#>
- Verdaguer Viana-Cárdenas, C. (2010). La agricultura periurbana como factor de sostenibilidad urbano-territorial. Conclusiones preliminares del estudio de casos desde la perspectiva del planeamiento urbanístico. En M. Vázquez Espi (Coord.),

*El espacio agrícola entre la ciudad y el campo*. Madrid: CEA-UPM. Recuperado de <<http://habitat.aq.upm.es/eacc/alibro-print.pdf>>

- Vicente Rufí, J. (2003). ¿Nuevas palabras, nuevas ciudades?. *Revista de Geografía*, 2, 79-103.
- Vidal-Koppmann, S. (2004). Archipiélagos urbanos en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Boletín del Centro Humboldt*, 1(11). Recuperado de <[http://www.geocapacitacion.com.ar/geoweb/biblio/tercer/mcolombara/archipiela\\_gos.doc](http://www.geocapacitacion.com.ar/geoweb/biblio/tercer/mcolombara/archipiela_gos.doc)>
- Vidal-Koppmann, S. (2007). La expansión de la periferia metropolitana de Buenos Aires. “Villas miseria” y “countries”: de la *ghettización* a la integración de actores en el desarrollo local urbano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 11(245). Recuperado de <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24542.htm>
- Vidal-Koppmann, S. (2010). Urbanización sin urbanismo. De la “legalidad” de la empresa desarrolladora a la “ilegalidad” de la apropiación popular. Nuevos (viejos) desafíos para un urbanismo de concertación. En *Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica. La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación*. Universidad de Buenos Aires. Recuperado de [http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo\\_bkp/geocritica2010/442.htm](http://www.filo.uba.ar/contenidos/investigacion/institutos/geo_bkp/geocritica2010/442.htm)
- Vidal-Koppmann, S. (2015). Desarrollo desigual y combinado en la periferia metropolitana de Buenos Aires. Grandes emprendimientos privados y generación de cuñas de riqueza. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópolis en mutación*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Wehrwein, G. S. (1942). The rural-urban fringe. *Economic Geography*, 18, 217-228.
- Whyte, W. H. (1957). Urban Sprawl. En W. H. Whyte (Ed.), *The exploding metropolis*. University of California Press
- Wolpowicz, J. (2024). Trabajos y hogares en espacios periurbanos. El caso de Ministro Rivadavia, Provincia de Buenos Aires. *Mundo Agrario*, 24(57).
- Yujnovsky, O. (1977). "La renta del suelo y la configuración del espacio y del medio ambiente urbano". *Revista Interamericana de Planificación*, 11(41), 85-101.
- Zaar, M. H. (2017). El análisis del territorio desde una “totalidad dialéctica”. Más allá de la dicotomía ciudad-campo, de un “par dialéctico” o de una “urbanidad rural”. *Espacio e Economía*, 5(17), 1-25. doi: 10.4000/espacioeconomia.2981
- Zhu, J. (2017). The Impact of Land Rent Seeking and Dissipation During Institutional Transition on China’s Urbanization. *Urban Affairs Review*, 53(4), 689-717. doi: 10.1177/1078087416646206
- Zhu, J. y Hu, T. (2009). Disordered Land-rent Competition in China’s Periurbanization: case study of Beiqijia, Township, Beijing. *Environment and Planning*, 41, 1629-1646. doi: 10.1068/a41147

## Fuentes provenientes de organismos públicos y privados

- Autoridad de Cuenca Matanza - Riachuelo (ACUMAR) (2016). *Autopista Presidente Perón Tramos I, II y III. Zonas de extracción de suelos para la obra y modificación parcial del Plan Director Básico de Drenaje Pluvial de la Cuenca Matanza Riachuelo*. Buenos Aires: ACUMAR. Recuperado de [https://www.acumar.gob.ar/wp-content/uploads/2016/12/documentos\\_hidricos\\_1.pdf](https://www.acumar.gob.ar/wp-content/uploads/2016/12/documentos_hidricos_1.pdf)
- Centro de Investigación de Política Urbana y Vivienda (CIPUV) (2013). *Atlas del Crecimiento Urbano*. Universidad Torcuato Di Tella, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Recuperado de <https://atlasurbano.herokuapp.com/#/>
- Dirección de Planificación y Coordinación Territorial (DPyCT) (2019). *Transporte y Territorio ¿Qué hicimos? 2018*. Ministerio de Transporte de la Nación, Argentina.
- Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT) (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura, Provincia de Buenos Aires.
- Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT) (2010). *Lineamientos Estratégicos para el borde periurbano de la RMBA / Esquema Director Intermunicipal del Borde Metropolitano*. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura, Provincia de Buenos Aires.
- European Commission (2006). *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge* (EEA Report No 10). Copenhagen: European Environment Agency. Recuperado de: [http://www.eea.europa.eu/publications/eea\\_report\\_2006\\_10](http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10)
- FEDENATUR (2010). *Carta de la agricultura periurbana, para la preservación, la ordenación, el desarrollo y la gestión de los espacios agrarios periurbanos*. Barcelona: Agroterritori-Agroterritorial-Baix Llobregat. Recuperado de <http://www.agroterritori.org/web2/wp-content/uploads/2014/05/Carta-de-la-Agricultura-periurbana.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (1991). *Censo Nacional de Población y Vivienda 1991*. Buenos Aires: Autor.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (1998). *El concepto de localidad: definición, estudios de caso y fundamentos teórico-metodológicos* [Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 Serie D N°4]. Buenos Aires: Autor.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001*. Buenos Aires: Autor.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2003). *¿Qué es el Gran Buenos Aires?*. Buenos Aires: Autor.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Buenos Aires: Autor.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). (2022). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022*. Buenos Aires: Autor.
- Lincoln Institute of Land Policy (LILP). (2018). *Curso “Los fundamentos económicos del análisis urbano”*. L. Baer (Coord.). Curso a Distancia del Programa para América Latina y el Caribe. Massachusetts, Estados Unidos.

- Mazzei Propiedades (2022). *Revista Simple*. 11(43).
- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. Secretaría de Planificación Territorial y Coordinación de la Obra Pública. (2018). *Argentina Urbana: Plan Estratégico Territorial. Avance 2018*. Buenos Aires: Autor.
- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. (2011). *Plan Estratégico Territorial Avance II: Argentina Urbana*. Buenos Aires: Autor.
- Municipalidad de Almirante Brown (2019). *Atlas Ambiental de Almirante Brown 2019*. Adrogué: autor.
- Municipio de Esteban Echeverría. (2019). *Código de Planeamiento Urbano. Texto Ordenado*.
- Organización Ambiental Pilmayqueñ. (2020). *Almirante Brown: Reciente ordenanza 11.819/2020. Una norma que puede llevarnos para atrás en ambiente y cultura, y para adelante en el colapso urbanístico y especulación inmobiliaria*. Recuperado de <https://www.facebook.com/oapilmayquen>
- Organización de las Naciones Unidas. Organización para la Agricultura y la Alimentación (FAO) (1999). *La agricultura urbana y periurbana*. Roma: Autor. Recuperado de <<http://www.fao.org/unfao/bodies/coag/coaG15/X0076S.htm>>
- Organización de las Naciones Unidas. Programa para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2012). *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana*. Nairobi, Kenia: Autor.
- Organización de las Naciones Unidas. Programa para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2017). *Nueva Agenda Urbana*. Quito, Ecuador: Autor. Recuperado de: <http://www.habitat3.org>
- Secretaría de Estado de Transporte y Obras Públicas (1973). *Estudio Preliminar del Transporte de la Región Metropolitana* (Tomo II). Buenos Aires: Ministerio de Economía de la Nación.
- Vialidad Nacional (2020). *Buenos Aires: Extensión del Camino del Buen Ayre*. <https://www.argentina.gob.ar/noticias/buenos-aires-extension-del-camino-del-buen-ayre>

## **Legislación**

- Decreto 9.404/1986. Clubes de Campo - Regulación de su constitución. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/>
- Decreto 27/1998. Normas sobre emprendimiento urbanístico denominado “Barrios cerrados”. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/>
- Decreto 1.727/2002. Programa de descentralización administrativa a municipios del procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/>

- Decreto 1.069/2013. Deroga Decreto 1.727/2002. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/>
- Decreto 358/2017. Poder Ejecutivo Nacional. Creación del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP). Recuperado de <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/275000-279999/275037/norma.htm>
- Decreto-Ley 8.912/1977. Ordenamiento territorial y usos del suelo de la provincia de Buenos Aires. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/>
- Ley 14.449/2013. Acceso justo al hábitat. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Recuperado de <https://normas.gba.gob.ar/>
- Ley 24.374/1994. “Ley Nacional Pierri” de regularización domínial.
- Ordenanza 10.257/2014. Creación del Parque Rural de Almirante Brown. Municipio de Almirante Brown, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 11.366/2018. Cambio de normas urbanísticas del Municipio de Almirante Brown, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 11.819/2020. Creación de la Zona de Producción, Preservación, Recuperación y Clubes de Campo en el área rural de Ministro Rivadavia. Municipio de Almirante Brown, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 7.844/2011. Creación del Programa de Loteos Sociales. Municipio de Esteban Echeverría, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 8.199/2013. Creación de la Zona de Residencia Extraurbana. Municipio de Esteban Echeverría, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 1.122/2016. Ordenamiento territorial de Presidente Perón, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 1.359/2019 del Municipio de Presidente Perón, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 3.851/2006 del Municipio de San Vicente, provincia de Buenos Aires.
- Ordenanza 4.497/2012 del Municipio de San Vicente, provincia de Buenos Aires.
- Resolución 27/2010. Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires <https://normas.gba.gob.ar/>

### **Artículos periodísticos**

- Apaolaza, R. y Venturini, J.P. (26 de octubre de 2022). 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/2022/10/26/cambios-en-las-politicas-de-suelo-en-brown-hacia-donde-marcha-el-municipio-en-materia-habitacional>
- Baños Pozzati, M. (2 de agosto de 2023). Terminaron 22 kilómetros de la Autopista Presidente Perón. *Clarín. Zonales*. Recuperado de

[https://www.clarin.com/zonales/terminaron-tramo-22-kilometros-autopista-presidente-peron\\_0\\_VCdJ4PA1Cm.html](https://www.clarin.com/zonales/terminaron-tramo-22-kilometros-autopista-presidente-peron_0_VCdJ4PA1Cm.html)

Denuncian emprendimientos ilegales en Canning. (19 de septiembre de 2015). *El Diario Sur*. Recuperado de <https://www.eldiariosur.com/canning/sociedad/2015/9/19/denuncian-emprendimientos-ilegales-canning-n2187>

Extensión del Buen Ayre. Habilitan los primeros 11 kilómetros de la autopista que conectará 12 municipios y los accesos a la Ciudad (27 de septiembre de 2019). *Clarín*. Recuperado de [https://www.clarin.com/ciudades/habilitan-primeros-11-kilometros-autopista-conectara-12-municipios-accesos-ciudad\\_0\\_dhV9uFpP.html](https://www.clarin.com/ciudades/habilitan-primeros-11-kilometros-autopista-conectara-12-municipios-accesos-ciudad_0_dhV9uFpP.html)

La Matanza: Habilitan una nueva autopista que unirá la Panamericana con la Ruta 2 (21 de agosto de 2019). *Diario Popular*. Recuperado de <https://www.diariopopular.com.ar/la-matanza/la-matanza-habilitan-una-nueva-autopista-que-unira-la-panamericana-la-ruta-2-n418308>

Más servicios para el sur (8 de diciembre de 2016). *Clarín*. Recuperado de [https://www.clarin.com/inmobiliario/servicios-sur\\_0\\_HyVWo4niPQe.html](https://www.clarin.com/inmobiliario/servicios-sur_0_HyVWo4niPQe.html)

### **Bases de datos y visores web de información georreferenciada**

ACUMAR. Autoridad de Cuenca Matanza Riachuelo. <http://mapas.acumar.gov.ar/mapa>

Centro de Investigación de Política Urbana y Vivienda (CIPUV) (2013). *Atlas del Crecimiento Urbano*. Universidad Torcuato Di Tella, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Recuperado de <https://atlasurbano.herokuapp.com/#/>

CIM-FADU-UBA. (2015). Urbanizaciones cerradas en la RMBA.

De Grande, P. (2022). *Urbanizaciones cerradas, 2022*. Recuperado el 3 de julio, 2024, de <https://mapa.poblaciones.org/map/115501>

De Grande, P. y Salvia, A. (2021). *Estratificación y desigualdad social (total país), 2010*. Recuperado el 13 de marzo, 2024, de <https://mapa.poblaciones.org/map/97801>

Geo ARBA. Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires. <https://www.arba.gov.ar/geoarba/inicio.asp>

GeoInfra. Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, <https://www.minfra.gba.gob.ar/sigplan/mapainvitado>

IDEBA. Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Buenos Aires. <https://visualizador.ideba.gba.gob.ar/>

IDE Ambiente. Infraestructura de Datos Espaciales del Ministerio de Ambiente de la Nación. <https://ciam.ambiente.gob.ar/geovisor.php>

NYU/ONU-Hábitat/LILP (2016). *Atlas of Urban Expansion*. New York: New York University Urban Expansion Program / ONU-Hábitat / Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de <http://www.atlasofurbanexpansion.org/>

Observatorio de Valores e Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano de la Provincia de Buenos Aires. <https://observatoriosuelo.gba.gob.ar/>

Poblaciones. Plataforma abierta de datos espaciales de la Argentina. IIBICRRIT-CONICET / ODSA-UCA. <https://poblaciones.org/>

UrBASig. Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Provincia de Buenos Aires. <https://urbasig.gob.gba.gob.ar/urbasig/>

Red de Parques industriales. [http://www.redparques.com.ar/parques-industriales/?parque\\_id=306#info-mapa](http://www.redparques.com.ar/parques-industriales/?parque_id=306#info-mapa)

Registro Nacional de Parques Industriales (RENPI). <https://datos.gob.ar/dataset/produccion-registro-nacional-parques-industriales-renpi>

RENABAP. Registro Nacional de Barrios Populares. Ministerio de Desarrollo Social de la Nación <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap/mapa>

Valores del suelo en América Latina. <https://valorsueloamericalatina.org/datos/>

Wikimapia. <https://wikimapia.org/>

### **Sitios web**

Aracama Propiedades. <https://www.aracamapropiedades.com.ar/index.php>

Argenprop. <https://www.argenprop.com/>

Brusi Propiedades. <https://www.brusipropiedades.com>

Candel Raúl Inmobiliaria. <https://www.candelraul.com.ar>

Damián Garbarini Negocios Inmobiliarios. <https://www.damiangarbarini.com.ar/web>

Darquier Campos y Propiedades. <https://www.darquier.com.ar/Campos>

Grupo VG. <https://www.grupovg.com.ar/>

Loteos Grupo DIS. <https://www.grupodis.com.ar/>

Mazzei Propiedades. <https://www.mazzeipropiedades.com.ar/>

Napoli Negocios inmobiliarios. <https://www.napolinegocios.com.ar/>

Proyecto Triángulo Urbano, San Vicente. <https://triangulourbano.com.ar/>

Sebastián Babarro Real Estate. <https://www.sbre.com.ar/>

Terranova S.A. <http://www.terranova-sa.com.ar/>

UOLRA. Unión Obrera Ladrillera de la República Argentina. Escala salarial. <http://ladrilleros.org/escala-salarial/>

### **Material audiovisual**

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

## Anexos

### 1. Categorización de usos del suelo reales para su relevamiento en el espacio periurbano sur de la RMBA

Código	Categorías	Código	Subcategorías	Código	Uso del suelo	Aclaraciones		
000	Actividades primario-intensivas	010	Flori-horticultura	011	Flori-horticultura en invernáculo	Según sea dominante en la parcela el uso de invernáculo.		
				012	Flori-horticultura a campo	Según sea dominante en la parcela el cultivo a campo.		
		020	Otras actividades agropecuarias intensivas	021	Otras actividades agropecuarias intensivas o de pequeña escala	Ej. Criaderos de aves o de cerdos, granjas, ganado menor, tambos, pequeñas quintas y explotaciones agrícolas, pequeños hornos de ladrillo, establos, galpones. Puede incluir actividades productivas no agropecuarias.		
		030	Actividades extractivas	031	Ladrillera artesanal	Parcelas/s donde se encuentra el horno, las canchas de corte y pisaderos y las parcelas contiguas que conforman el mismo predio.		
				032	Ladrillera industrial	Parcelas/s donde se encuentra la fábrica y las parcelas contiguas que conforman el mismo predio.		
				033	Extracción de suelo para actividad ladrillera	Parcelas contiguas o no a las ladrilleras de las cuáles éstas extraen suelo.		
				034	Cantera	Establecimientos de extracción de materiales del subsuelo, fundamentalmente para la industria de la construcción. Incluye canteras de roca, de tierra y tosqueras.		
				035	Otras extracciones de suelo	Ej. Zonas de extracción de suelo para construcción de terraplenes para vías de circulación, para construcción de lagunas de urbanizaciones cerradas, entre otras.		
		040	Zonas mixtas productivas-residenciales	041	Zona mixta productiva intensiva-residencial	Zonas donde las viviendas se mezclan con pequeñas quintas hortícolas o huertas, criaderos porcinos y/o galpones.		
		100	Usos residenciales	110	Residencia de ingresos altos	111	Urbanización cerrada	Incluye barrios cerrados, clubes de campo, clubes de chacras, clubes náuticos, grandes emprendimientos, condominios y "minibarrios" cerrados. Incluye equipamientos deportivos y educativos que son parte del mismo predio de la UC.
						112	Urbanización cerrada en construcción	Predios donde se observan viviendas, vialidades, lagunas y/o equipamientos en construcción, con ninguna o muy pocas viviendas edificadas y en uso.
113	Zona residencial extraurbana abierta					Zona con predominio de casas-quinta, tipo barrio parque, con predominio de lotes de más de 500 m2.		
114	Zona residencial extraurbana abierta con baja ocupación					Zonas con menos del 50% de los lotes edificadas.		
120	Residencia de ingresos medios y bajos			121	Loteo urbano con ocupación alta	Con más del 50% de los lotes edificadas.		
				122	Loteo urbano con ocupación media	Con entre 25% y 50% de los lotes edificadas.		
				123	Loteo urbano con	Con menos del 25% de los lotes edificadas.		

Código	Categorías	Código	Subcategorías	Código	Uso del suelo	Aclaraciones
					ocupación baja	
				124	Loteo urbano baldío	Con trazado urbano pero sin lotes edificados.
				125	Conjunto de vivienda social	Incluye conjuntos de edificios de vivienda multifamiliar o de viviendas unifamiliares, producidas por el Estado, por asociaciones gremiales, por cooperativas, entre otras.
				126	Conjunto de vivienda social en construcción	
				127	Asentamiento informal con alta ocupación	Barrio originado por una ocupación informal colectiva de tierras, con más del 50% de su superficie ocupada con viviendas y con cierto grado de consolidación urbana.
				128	Asentamiento informal con baja ocupación	Barrio originado por una ocupación informal colectiva de tierras, en estado incipiente o con menos del 50% de su superficie ocupada con viviendas.
				129	Villa	Según la categoría "villa" del RENABAP.
		130	Residencia dispersa	131	Residencia dispersa	Viviendas aisladas no vinculadas a ninguna actividad productiva. Incluye también zonas de tejido residencial aislados (pueden incluir pequeños comercios), que no llegan a conformar una localidad y que no entran en ninguna de las demás subcategorías de la categoría 100.
		140	Residencias colectivas	141	Residencias colectivas	Ej. Hogares de niños o de ancianos.
200	Comercio, servicios y actividades administrativas	210	Comercio y servicios	211	Actividades comerciales y de servicios	Incluye centros comerciales, complejos de oficinas, hoteles, lugares de alojamiento transitorio, venta de artículos y servicios de todo tipo, venta de materiales de construcción ("corralones"), entre otros.
		220	Administración pública	221	Uso de la administración pública	Predios o edificios destinados a la oferta, gestión o administración de servicios públicos que no pueden incluirse en la categoría 400 de equipamientos.
300	Industria y logística	310	Industria	311	Parque industrial	Incluye parques públicos y privados y "polígonos industriales".
				312	Industria no agrupada	Fábricas o establecimientos industriales aislados, que no son parte de un conjunto o parque industrial. Incluye a la industria de la construcción (producción y venta de áridos y materiales de construcción y empresas constructoras de obras viales y civiles), industria petroquímica, entre otras.
		320	Logística	321	Predio logístico	Incluye parcelas independientes destinadas a la circulación y/o almacenaje vinculadas a predios industriales.
		330	Galpones	331	Galpones	Predios donde se observan estructuras tipo galpón que no pueden incluirse en 310 o 320.

Código	Categorías	Código	Subcategorías	Código	Uso del suelo	Aclaraciones
400	Equipamiento e infraestructura	410	Deporte y recreación	411	Equipamiento deportivo y de recreación	Ej. Canchas de fútbol, autódromo, aeroclub, pista de karting o motocross, canchas de golf, predios de clubes, sindicatos y otras entidades civiles, campos deportivos de establecimientos educativos, campings, clubes ecuestres, clubes de polo, predios para la realización de eventos, etc.
		420	Transporte	421	Equipamiento de transporte	Ej. Aeropuerto, aeródromo, terminal de ómnibus, puerto, estación de tren, estacionamientos, etc. Incluye parcelas ocupadas por vías de circulación.
		430	Educación y salud	431	Equipamiento educativo	Incluye hogares-escuela y colegios con campo de deportes dentro de la misma parcela.
				432	Equipamiento de salud	Incluye hospitales de todo tipo, clínicas, establecimientos de rehabilitación, refugios de mascotas, entre otros.
		440	Agua y energía	441	Equipamiento de producción y/o distribución de agua y energía	Ej. Planta potabilizadora de agua superficial o subterránea o de tratamiento de efluentes, central eléctrica, estación transformadora, etc.
		450	Defensa y seguridad	451	Equipamiento militar, de defensa y seguridad	Ej. Establecimiento penitenciario, base aérea, predios de la policía, Defensa Civil, regimiento, destacamento, cuartel de bomberos, etc.
		460	Cultura	461	Equipamiento cultural	Ej. Establecimientos religiosos, monumentos históricos, sitios de la memoria, etc.
		470	Cementerios	471	Cementerio	
		480	Otros equipamientos	481	Otros equipamientos	Ej. Equipamientos de telecomunicaciones, central del correo, entre otros.
500	Disposición y/o tratamiento de residuos de la actividad urbana	510	Vertido y/o tratamiento de residuos sólidos urbanos	511	Vertedero de residuos sólidos urbanos	Ej. Basurales a cielo abierto de distintos tamaños, lugares de vertido de escombros, chatarra, estercoleras y otros residuos. Incluye rellenos sanitarios, tratamiento de RSU y depósito, procesamiento y venta de chatarra.
		520	Depósito fiscal	521	Depósito fiscal de automóviles	Predios destinados al depósito de vehículos secuestrados por la Policía.
600	Suelo vacante	610	Suelos deteriorados por actividades extractivas	611	Vestigios de ladrillera artesanal	Terrenos donde se observan marcas de antiguos hornos artesanales de ladrillo, con sus pisaderos y canchas de corte.
				612	Suelo decapitado para actividad ladrillera	Parcelas contiguas o no a los hornos de ladrillo de las cuáles éstos extrajeron suelo.
				613	Cava de cantera abandonada	Depresión profunda dejada en el terreno por la extracción de materiales del subsuelo por parte de una cantera, y que no ha sido ocupada con otro uso.
				614	Cava inundada	Depresión profunda dejada en el terreno por la extracción de materiales del subsuelo por parte de una cantera que se observa repleta de agua.
				615	Otros suelos afectados por actividades extractivas	Terrenos que presenten rastros de extracción de suelo pero que no se pueden incluir en las categorías 611 a 614 ni en la categoría 030.
		620	Otros terrenos	621	Terreno baldío	Terreno sin uso aparente.

Código	Categorías	Código	Subcategorías	Código	Uso del suelo	Aclaraciones
			vacantes	622	Forestación dominante, natural e inducida	Terreno sin uso aparente totalmente cubierto de árboles.
700	Espacios verdes y áreas naturales	710	Espacios verdes públicos	711	Gran espacio verde público	Gran parque o plaza de acceso público que no puede incluirse en la categoría 411.
		720	Humedales	721	Lagunas, lagos, ríos, bañados, etc.	
		730	Área Natural Protegida	731	Área Natural Protegida	Áreas correspondientes a parques o reservas naturales nacionales, provinciales o municipales, u otra categoría de conservación, que no hayan sido ya incluidas en otra categoría (Ej. 411, 711 o 721)
800	Área rural	810	Área rural	811	Área rural	Incluye agricultura y/o ganadería extensivas, turismo rural, residencia dispersa y grandes propiedades rurales sin uso aparente.
900	Usos indeterminados	910	Usos indeterminados	911	Uso indeterminado	No se puede determinar el uso de la parcela según la imagen satelital ni ninguna de las fuentes disponibles.
				912	Zona indefinida	No se puede determinar el uso predominante en la zona según la imagen satelital ni ninguna de las fuentes disponibles. Incluye zonas de tejido urbano no consolidado, donde se observa mezcla de actividades y usos (viviendas, galpones, depósito de residuos, viejas zonas productivas intensivas, etc.) y que no se pueden incluir en ninguna de las demás categorías.

Fuente: Elaboración propia

## 2. Superficie ocupada por los distintos usos del suelo en el espacio periurbano sur de la RMBA en 2004 y 2020, por municipio

### Esteban Echeverría

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	ha	%	ha	%
Horticultura	259,7	4,2	106,7	1,7	-153,0	-58,9
Actividad extractiva	151,0	2,4	73,7	1,2	-77,3	-51,2
Otras actividades intensivas	83,9	1,3	105,2	1,7	21,3	25,3
<b>Subtotal act. primario-intensivas</b>	<b>494,6</b>	<b>7,9</b>	<b>285,6</b>	<b>4,6</b>	<b>-209,0</b>	<b>-42,3</b>
Usos residenciales	430,3	6,9	1632,8	26,1	1202,6	279,5
Comercio y servicios	15,0	0,2	50,7	0,8	35,7	237,6
Industria y logística	187,3	3,0	351,8	5,6	164,5	87,8
Equipamiento	444,6	7,1	571,7	9,1	127,1	28,6
Área mixta productiva-residencial	43,3	0,7	77,9	1,2	34,6	79,9
Depósito de residuos	80,2	1,3	127,0	2,0	46,8	58,3
Suelo vacante	444,4	7,1	305,2	4,9	-139,2	-31,3
Suelo vacante decapitado	1235,6	19,8	753,0	12,0	-482,6	-39,1
Humedales	483,4	7,7	418,5	6,7	-64,8	-13,4
Área rural	2194,7	35,1	1429,5	22,9	-765,2	-34,9
Otros usos	198,3	3,2	248,0	4,0	49,7	25,1
<b>TOTAL</b>	<b>6252</b>	<b>100</b>	<b>6252</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Ezeiza

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	ha	%	ha	%
Horticultura	552,8	2,9	176,9	0,9	-375,9	-68,0
Actividad extractiva	855,9	4,6	462,0	2,5	-394,0	-46,0
Otras actividades intensivas	122,8	0,7	118,3	0,6	-4,5	-3,7
<b>Subtotal act. primario-intensivas</b>	<b>1531,5</b>	<b>8,2</b>	<b>757,1</b>	<b>4,0</b>	<b>-774,4</b>	<b>-50,6</b>
Usos residenciales	525,0	2,8	2914,0	15,5	2389,0	455,1
Comercio y servicios	0,5	0,0	12,3	0,1	11,7	2255,8
Industria y logística	62,2	0,3	820,9	4,4	758,7	1219,3
Equipamiento	4109,0	21,9	4613,4	24,6	504,4	12,3
Área mixta productiva-residencial	43,1	0,2	18,8	0,1	-24,3	-56,4
Depósito de residuos	9,3	0,0	42,1	0,2	32,7	350,5
Suelo vacante	602,2	3,2	914,3	4,9	312,1	51,8
Suelo vacante decapitado	879,5	4,7	992,4	5,3	112,9	12,8
Humedales	2050,3	10,9	1705,3	9,1	-345,0	-16,8
Área rural	8882,7	47,3	5835,2	31,1	-3047,6	-34,3
Otros usos	86,3	0,5	156,0	0,8	69,7	80,8
<b>TOTAL</b>	<b>18782</b>	<b>100</b>	<b>18782</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Almirante Brown

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	ha	%	ha	%
Horticultura	257,2	5,8	136,1	3,1	-121,1	-47,1
Actividad extractiva	825,9	18,6	534,6	12,0	-291,3	-35,3
Otras actividades intensivas	448,3	10,1	433,4	9,7	-14,9	-3,3
<b>Subtotal act. primario-intensivas</b>	<b>1531,3</b>	<b>34,4</b>	<b>1104,0</b>	<b>24,8</b>	<b>-427,3</b>	<b>-27,9</b>
Usos residenciales	106,9	2,4	715,6	16,1	608,8	569,8
Comercio y servicios	10,3	0,2	13,9	0,3	3,6	34,8
Industria y logística	194,9	4,4	386,1	8,7	191,2	98,1
Equipamiento	247,9	5,6	407,2	9,1	159,3	64,3
Área mixta productiva-residencial	27,9	0,6	33,0	0,7	5,1	18,3
Depósito de residuos	41,7	0,9	85,7	1,9	44,1	105,8
Suelo vacante	242,7	5,5	216,2	4,9	-26,6	-10,9
Suelo vacante decapitado	722,1	16,2	678,7	15,2	-43,4	-6,0
Humedales	18,5	0,4	13,3	0,3	-5,2	-28,1
Área rural	1208,2	27,1	683,2	15,4	-525,0	-43,5
Otros usos	98,6	2,2	113,9	2,6	15,3	15,5
<b>TOTAL</b>	<b>4451</b>	<b>100</b>	<b>4451</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Presidente Perón

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	ha	%	ha	%
Horticultura	39,4	0,4	14,7	0,2	-24,7	-62,7
Actividad extractiva	591,9	6,1	277,9	2,9	-314,0	-53,1
Otras actividades intensivas	178,2	1,8	199,5	2,0	21,3	11,9
<b>Subtotal act. primario-intensivas</b>	<b>809,5</b>	<b>8,3</b>	<b>492,1</b>	<b>5,0</b>	<b>-317,4</b>	<b>-39,2</b>
Usos residenciales	405,5	4,2	2144,1	22,0	1738,6	428,7
Comercio y servicios	1,5	0,0	10,4	0,1	8,9	586,1
Industria y logística	0,6	0,0	86,7	0,9	86,1	14351,7
Equipamiento	28,8	0,3	80,3	0,8	51,5	178,7
Área mixta productiva-residencial	239,2	2,5	300,7	3,1	61,6	25,7
Depósito de residuos	0,0	0,0	31,2	0,3	31,2	-
Suelo vacante	291,7	3,0	137,3	1,4	-154,5	-52,9
Suelo vacante decapitado	478,1	4,9	528,2	5,4	50,0	10,5
Humedales	795,2	8,2	617,3	6,3	-177,9	-22,4
Área rural	6679,4	68,5	5280,5	54,2	-1398,9	-20,9
Otros usos	16,8	0,2	37,7	0,4	20,9	124,3
<b>TOTAL</b>	<b>9746</b>	<b>100</b>	<b>9746</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## San Vicente

Usos del suelo	Superficie en 2004		Superficie en 2020		Variación 2004-2020	
	ha	%	ha	%	ha	%
Horticultura	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Actividad extractiva	111,0	0,5	85,5	0,4	-25,5	-23,0
Otras actividades intensivas	135,3	0,6	133,3	0,6	-1,9	-1,4
<b>Subtotal act. primario-intensivas</b>	<b>246,3</b>	<b>1,1</b>	<b>218,8</b>	<b>1,0</b>	<b>-27,5</b>	<b>-11,1</b>
Usos residenciales	724,4	3,2	2682,1	11,8	1957,7	270,3

Comercio y servicios	0,0	0,0	1,6	0,0	1,6	-
Industria y logística	12,2	0,1	30,7	0,1	18,5	151,4
Equipamiento	182,6	0,8	300,1	1,3	117,5	64,4
Área mixta productiva-residencial	345,3	1,5	382,4	1,7	37,1	10,7
Depósito de residuos	1,9	0,0	18,7	0,1	16,7	862,4
Suelo vacante	291,2	1,3	252,5	1,1	-38,7	-13,3
Suelo vacante decapitado	11,1	0,0	3,0	0,0	-8,1	-73,1
Humedales	2842,7	12,5	2544,3	11,2	-298,4	-10,5
Área rural	18006,7	79,2	16234,0	71,4	-1772,7	-9,8
Otros usos	60,7	0,3	56,9	0,3	-3,8	-6,2
<b>TOTAL</b>	<b>22725</b>	<b>100</b>	<b>22725</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fuente Elaboración propia

**3. Superficie correspondiente a la expansión de la superficie residencial en el período 2004-2020 según tipo de tejido, en el espacio periurbano sur de la RMBA y por municipio**

Expansión residencial 2004-2020 por tipo de tejido	Periurbano sur		Esteban Echeverría		Ezeiza		Almirante Brown		Presidente Perón		San Vicente	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Urbanizaciones cerradas	4934,0	59,0	749,6	59,8	1809,6	74,6	0,0	0,0	1101,2	57,0	1273,6	60,1
Residencia extraurbana abierta	239,4	2,9	0,0	0,0	27,4	1,1	7,1	1,1	167,1	8,6	37,8	1,8
Loteos urbanos consolidados	541,3	6,5	32,8	2,6	138,0	5,7	86,3	13,7	52,4	2,7	231,7	10,9
Loteos urbanos no consolidados	1423,0	17,0	225,4	18,0	340,1	14,0	296,4	47,2	212,3	11,0	348,8	16,5
Vivienda social	227,5	2,7	65,5	5,2	71,2	2,9	21,5	3,4	55,7	2,9	13,7	0,6
Urbanización informal	576,4	6,9	137,5	11,0	23,6	1,0	203,1	32,3	156,7	8,1	55,5	2,6
Área mixta productiva-residencial	416,5	5,0	41,7	3,3	14,8	0,6	13,7	2,2	187,7	9,7	158,6	7,5
<b>TOTAL</b>	<b>8358,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1252,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2424,7</b>	<b>100,0</b>	<b>628,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1933,1</b>	<b>100,0</b>	<b>2119,7</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Elaboración propia

#### 4. Superficie correspondiente a cada tipo de reemplazo en el uso del suelo real en el espacio periurbano sur de la RMBA en el período 2004-2020, por municipio

##### Esteban Echeverría

Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020	ha	%
Área rural - Urbanización cerrada	406,5	19,1
Suelo vacante decapitado - Urbanización cerrada	249,2	11,7
Suelo vacante - Industria y logística	122,6	5,7
Suelo vacante decapitado - Loteo	95,1	4,5
Área rural - Suelo vacante	88,0	4,1
Horticultura - Equipamiento	84,1	3,9
Actividad extractiva - Urbanización cerrada	67,4	3,2
Suelo vacante - Loteo	66,2	3,1
Suelo vacante decapitado - Otras producciones intensivas	60,1	2,8
Área rural - Suelo vacante decapitado	55,4	2,6
Suelo vacante decapitado - Asentamiento informal	55,0	2,6
Suelo vacante decapitado - Depósito de residuos	42,8	2,0
Humedal - Loteo	37,9	1,8
Horticultura - Suelo vacante	36,0	1,7
Área rural - Loteo	34,9	1,6
Área rural - Vivienda social	31,8	1,5
Depósito de residuos - Suelo vacante decapitado	29,1	1,4
Suelo vacante decapitado - Vivienda social	29,0	1,4
Área rural - Depósito de residuos	26,8	1,3
Área rural - Equipamiento	26,1	1,2
Suelo vacante - Urbanización cerrada	25,8	1,2
Área rural - Otros usos	25,2	1,2
Área rural - Industria y logística	24,8	1,2
Área rural - Otras producciones intensivas	24,1	1,1
Área rural - Asentamiento informal	21,9	1,0
Resto	367,4	17,2
<b>TOTAL</b>	<b>2133,0</b>	<b>100,0</b>

##### Ezeiza

Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020	ha	%
Área rural - Urbanización cerrada	1652,7	33,2
Área rural - Industria y logística	638,4	12,8
Área rural - Suelo vacante	413,2	8,3
Actividad extractiva - Suelo vacante decapitado	230,8	4,6
Humedal - Equipamiento	217,5	4,4
Área rural - Loteo	170,1	3,4
Horticultura - Suelo vacante	155,8	3,1
Actividad extractiva - Equipamiento	148,7	3,0
Horticultura - Área rural	108,3	2,2
Humedal - Loteo	79,7	1,6
Suelo vacante decapitado - Loteo	70,6	1,4
Área rural - Actividad extractiva	69,8	1,4
Área rural - Suelo vacante decapitado	67,9	1,4
Área rural - Equipamiento	66,3	1,3
Horticultura - Industria y logística	65,1	1,3
Suelo vacante - Loteo	64,0	1,3
Suelo vacante - Industria y logística	50,6	1,0

Resto	705,9	14,2
<b>TOTAL</b>	<b>4975,2</b>	<b>100,0</b>

### Almirante Brown

<b>Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Actividad extractiva - Suelo vacante decapitado	179,4	11,0
Área rural - Loteo	179,1	11,0
Área rural - Asentamiento informal	140,4	8,6
Área rural - Suelo vacante	104,0	6,4
Actividad extractiva - Loteo	89,8	5,5
Suelo vacante - Industria y logística	88,7	5,4
Área rural - Equipamiento	58,3	3,6
Suelo vacante decapitado - Loteo	42,9	2,6
Horticultura - Equipamiento	42,5	2,6
Suelo vacante decapitado - Depósito de residuos	38,2	2,3
Horticultura - Área rural	36,9	2,3
Suelo vacante decapitado - Actividad extractiva	30,6	1,9
Suelo vacante decapitado - Otras producciones intensivas	30,5	1,9
Suelo vacante decapitado - Industria y logística	29,8	1,8
Horticultura - Industria y logística	27,1	1,7
Área rural - Otras producciones intensivas	26,7	1,6
Suelo vacante - Loteo	23,6	1,4
Actividad extractiva - Industria y logística	23,4	1,4
Otras producciones intensivas - Loteo	23,2	1,4
Otras producciones intensivas - Equipamiento	21,8	1,3
Actividad extractiva - Otras producciones intensivas	21,0	1,3
Horticultura - Otras producciones intensivas	20,0	1,2
Suelo vacante decapitado - Asentamiento informal	17,4	1,1
Área rural - Depósito de residuos	16,6	1,0
Otras producciones intensivas - Otros usos	16,3	1,0
Área rural - Otros usos	16,1	1,0
Resto	289,4	17,7
<b>TOTAL</b>	<b>1633,4</b>	<b>100,0</b>

### Presidente Perón

<b>Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Área rural - Urbanización cerrada	871,4	33,6
Actividad extractiva - Suelo vacante decapitado	280,4	10,8
Área rural - Loteo	145,1	5,6
Área rural - Área mixta productiva-residencial	133,9	5,2
Suelo vacante decapitado - Urbanización cerrada	116,7	4,5
Humedal - Urbanización cerrada	113,1	4,4
Suelo vacante - Asentamiento informal	110,7	4,3
Área rural - Industria y logística	78,6	3,0
Área mixta productiva-residencial - Residencia extraurbana abierta	68,5	2,6
Humedal - Vivienda social	46,9	1,8
Área rural - Residencia extraurbana abierta	44,9	1,7
Suelo vacante - Residencia extraurbana abierta	41,5	1,6
Área rural - Suelo vacante	39,8	1,5

Área mixta productiva-residencial - Loteo	37,5	1,4
Suelo vacante decapitado - Loteo	36,0	1,4
Área rural - Otras producciones intensivas	35,3	1,4
Suelo vacante decapitado - Otras producciones intensivas	32,8	1,3
Resto	360,6	13,9
<b>TOTAL</b>	<b>2593,5</b>	<b>100,0</b>

### San Vicente

<b>Reemplazo de uso del suelo 2004 - 2020</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Área rural - Urbanización cerrada	975,6	38,5
Área rural - Loteo	361,8	14,3
Humedal - Urbanización cerrada	251,1	9,9
Área rural - Área mixta productiva-residencial	135,9	5,4
Área rural - Suelo vacante	104,0	4,1
Actividad extractiva - Equipamiento	100,5	4,0
Área mixta productiva-residencial - Loteo	99,3	3,9
Área rural - Actividad extractiva	85,5	3,4
Suelo vacante - Loteo	51,2	2,0
Humedal - Loteo	46,8	1,8
Suelo vacante - Asentamiento informal	36,7	1,4
Suelo vacante - Urbanización cerrada	34,5	1,4
Área rural - Otras producciones intensivas	33,7	1,3
Área rural - Residencia extraurbana abierta	29,5	1,2
Resto	188,9	7,5
<b>TOTAL</b>	<b>2534,9</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Elaboración propia