
Especulación inmobiliaria

y avance de los espacios residenciales sobre las sierras de Tandil, Argentina

Real estate speculation and advancement
of residential spaces on the Tandil hills, Argentina

Alejandro Migueltoarena

Diana Lan

Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNCPBA)
Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCs) / CONICET
Tandil, provincia de Buenos Aires, Argentina
amiguel@fch.unicen.edu.ar; dlan@fch.unicen.edu.ar
Migueltoarena: <https://orcid.org/0000-0001-8850-0111>
Diana Lan: <https://orcid.org/0000-0001-8306-8534>

Resumen

En la década de 2000, en Argentina se produjo un importante ciclo de crecimiento económico que resultó especialmente beneficioso para las inversiones realizadas en el sector inmobiliario. En este contexto, se registró una importante transformación de la materialidad de los espacios urbanos mediante la construcción de numerosos proyectos residenciales destinados a sectores sociales acomodados. En la ciudad intermedia de Tandil este fenómeno adquirió características particulares, que se tradujeron en la proliferación de barrios cerrados y urbanizaciones especiales en el ambiente serrano, que aprovecharon el paisaje natural para incorporar valor a dichas ofertas inmobiliarias. Este trabajo se propuso estudiar los conflictos ocasionados por el auge de las construcciones en las sierras de Tandil, haciendo énfasis en las contradicciones que se generaron por el intento de planificar el crecimiento urbano y las excepciones otorgadas a los empresarios y a los propietarios de la tierra para desarrollar sus proyectos inmobiliarios.

PALABRAS CLAVE: ciudad intermedia; especulación inmobiliaria; planificación urbana; urbanización excluyente; conflicto de intereses.

Abstract

In the 2000s, Argentina had an important cycle of economic growth that was especially beneficial for real estate investments. Considering this, an important transformation of the materiality of urban spaces was registered through the construction of numerous residential projects aimed at well-off social sectors. This phenomenon had particular characteristic as the proliferation of gated communities and special developments in the intermediary city of Tandil, taking advantage of the mountain environment. They took advantage of the natural landscape to add value to these real estate offers. This paper is aimed to study the conflicts caused by the construction boom in the Tandil mountains, emphasizing the contradictions that were generated by the attempt to plan urban growth and the exceptions granted to entrepreneurs and land owners to develop real estate projects.

KEY WORDS: intermediate city; real estate speculation; urban planification; exclusive urbanization; conflict of interests.

1. Introducción

En Argentina, durante la década de 1990 y hasta la crisis económica, política y social del año 2001, prevaleció un modelo económico de corte neoliberal, que tuvo entre sus principales características la implementación de la paridad cambiaria entre la moneda nacional y el dólar estadounidense, también denominado 'modelo de convertibilidad'¹, que se mantuvo vigente hasta el 6 de enero de 2002. A partir de allí, se ingresó en un nuevo período que se apartaría, al menos en algunos aspectos, de los dogmas establecidos por el Consenso de Washington. En los años siguientes, la actividad económica registró un período de crecimiento, que alentó el desarrollo de las inversiones inmobiliarias y transformó significativamente la materialidad de sus espacios urbanos.

En la ciudad Tandil, este proceso presentó algunas singularidades que se tradujeron en la proliferación de edificios en altura, numerosos complejos habitacionales de propiedad horizontal, barrios cerrados, cabañas, hoteles y otros proyectos que se expandieron especialmente sobre las sierras que bordean al ejido urbano². El perfil que adquirió la producción de la vivienda y las características de las inversiones inmobiliarias estuvieron definidos por algunos atributos que resultan intrínsecos a esta ciudad intermedia y que contribuyeron a reforzar su posición como nodo regional en el sureste de la provincia de Buenos Aires.

Sin embargo, este nuevo escenario también potenció el carácter financiero de los bienes inmuebles y generó procesos especulativos, que incrementaron significativamente el valor del suelo y de las viviendas. De esta forma, a pesar de que a lo largo de la década de 2000 se percibió una recuperación de los ingresos y del poder adquisitivo de la población trabajadora³, los precios de los bienes inmuebles registraron incrementos mayores⁴. Asimismo, las instituciones estatales

establecieron escasas o nulas regulaciones al funcionamiento del mercado inmobiliario, potenciando la dinámica especulativa. En lo que respecta al gobierno local, se observaron importantes tensiones y contradicciones en las acciones desarrolladas para regular el crecimiento urbano, debido a que, por un lado, se implementaron normas de ordenamiento territorial tendientes a preservar el patrimonio natural y cultural, pero, por otro lado, esta normativa resultó constantemente vulnerada por los empresarios y constructores, quienes lograron, a través de excepciones, llevar a cabo sus proyectos inmobiliarios.

El objetivo de este trabajo consistió en analizar los conflictos que surgieron como consecuencia del avance de las construcciones en las sierras de la ciudad de Tandil, indagando específicamente en las contradicciones que se originaron entre el intento de planificar el crecimiento urbano y las excepciones otorgadas a los empresarios y a los propietarios de la tierra para desarrollar sus proyectos inmobiliarios. En lo que respecta a la metodología, se llevaron a cabo entrevistas semi-estructuradas a funcionarios del gobierno local y se acudió a diversas fuentes documentales, como los convenios urbanísticos realizados entre el municipio y actores privados que solicitaron permisos especiales para concretar sus inversiones. También se estudió el acta de una audiencia pública que se realizó en el año 2016, para debatir uno de los convenios urbanísticos más controvertidos realizados hasta el momento, firmado entre el intendente Dr. Miguel Á. Lunghi y la Sra. Elena Segurola y otros. Además, se utilizaron algunas noticias periodísticas y comunicados emitidos por actores relevantes en la temática.

2. La dinámica inmobiliaria tandilense en el contexto del proceso de urbanización argentino

Diversos autores, vinculados a las perspectivas críticas del pensamiento geográfico y de otras ciencias sociales, han dado cuenta de las características que presentó recientemente el proceso de urbanización en América Latina y, más específicamente, en Argentina. Segura (2014), por ejemplo, sostiene que la configuración espacial de las ciudades no constituye sólo un reflejo de las desigualdades presentes en la sociedad, sino que, además, la materialidad urbana actúa consolidando los mecanismos que reproducen y profundizan dichas desigualdades. En este sentido, el autor indagó en la influencia que generó la espacialidad construida sobre la distribución del ingreso en la Región Metropolitana de Buenos Aires, indicando que la continuidad del patrón de urbanización excluyente que se registró en la primera década del siglo XXI, limitó los efectos que conllevaron las políticas de transferencias de ingresos que se generaron desde el Poder Ejecutivo Nacional, luego de la crisis de los años 2001 y 2002⁵. De este modo, al no cuestionarse los instrumentos que limitan el acceso al suelo urbano, los procesos de segregación se profundizaron, aún en este período, en el que mejoró el ingreso real de la población trabajadora.

Este patrón de urbanización excluyente al que hace referencia Segura (2014), es el resultado de la profundización de la apertura económica que tuvo lugar en Argentina en la década de 1990, mediante la cual se promovió una mayor desregulación de los usos del suelo y una consolidación del papel de las ciudades como espacios de valorización de capitales. Por su parte, Ciccolella y Baer (2011) mencionan que en los espacios urbanos argentinos el patrón de ciudad excluyente se expresó a través de la declinación de las funciones productivas y

mediante una mayor jerarquización de los lugares destinados a los servicios avanzados y al consumo, generando una proliferación de *shopping centers*, hipermercados, hoteles, parques temáticos, etc. A su vez, en lo que se refiere particularmente a la Región Metropolitana de Buenos Aires, también comenzó a observarse una tendencia hacia un crecimiento urbano difuso, de estructura policéntrica, que se caracterizó por la multiplicación de los barrios cerrados y el incremento de la precariedad habitacional de la población trabajadora.

Tanto Segura (2014) como Ciccolella (2011) coinciden en que a partir de este momento se observó una mayor capacidad de influencia de los inversores privados en las decisiones ligadas al ordenamiento territorial de las ciudades, lo cual generó una modificación de las dinámicas urbanas y una reconfiguración en la morfología de las mismas. Principalmente, la persistencia de este patrón de urbanización excluyente provocó una profundización de la desigualdad en el acceso a bienes y servicios esenciales, lo cual derivó en la consolidación de circuitos sociales diferenciados que restringieron la movilidad social ascendente.

A su vez, Segura (2014) indica que este proceso puede hacerse extensivo a otras aglomeraciones latinoamericanas, aunque para ello es necesario considerar las particularidades que se presentan en cada una de ellas, debido a que sus configuraciones territoriales son el resultado de una combinación singular entre sus propias historias, las políticas públicas que allí se han desarrollado y la dinámica de los ciclos económicos que experimentaron los países de la región.

Otras investigaciones, entre las que se destacan las de Baer (2012), Fernández Wagner (2014) y del Río (2014), analizan lo que sucedió en las ciudades argentinas luego de la crisis que sufrió el país entre los años 2001 y 2002. Los autores remarcan que en este momento comenzó a implementarse un modelo económico basado en un tipo de cambio

competitivo⁶, que promovió la actividad productiva y fomentó el aumento de las exportaciones. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), entre los años 2003 y 2012, el Producto Bruto Interno de Argentina creció a un promedio de 7,17% anual, motorizado en gran medida por la industria manufacturera, cuya actividad se incrementó de forma ininterrumpida entre los años 2003 y 2011, a una tasa promedio anual del 8,5% (Pínavo, 2015). A su vez, producto de este dinamismo, la tasa de desempleo se redujo del 23,5% al 6,6% en el período 2002-2011 (Varesi, 2016).

En esta recuperación económica la industria de la construcción tuvo un lugar destacado, ya que creció muy por encima de la media nacional⁷, constituyéndose en uno de los motores fundamentales para la generación de nuevos empleos⁸, que resultaron decisivos para incrementar los ingresos de los sectores populares y recomponer el mercado interno. Sin embargo, este efecto dinamizador en la economía estuvo acompañado por un proceso de valorización diferencial del suelo hacia el interior de las ciudades (Baer, 2012), que incrementó las desigualdades y expulsó del mercado inmobiliario formal a una importante proporción de la población trabajadora. De esta forma, a pesar de que se promovieron distintas iniciativas para regenerar el tejido social y económico desde diversos organismos estatales⁹, persistió una fuerte limitación en cuanto al 'derecho a la ciudad' (Lefebvre, 1969), debido a que se consolidaron las lógicas que promovieron la producción del suelo urbano con el fin de valorizar capitales e incrementar la apropiación de rentas, en detrimento de las posibilidades de satisfacer las necesidades de uso de la vivienda.

En este sentido, tanto Segura (2014) como Ciccolella y Baer (2011) entienden que, si bien la situación económica y social en la primera década del siglo XXI fue significativamente dis-

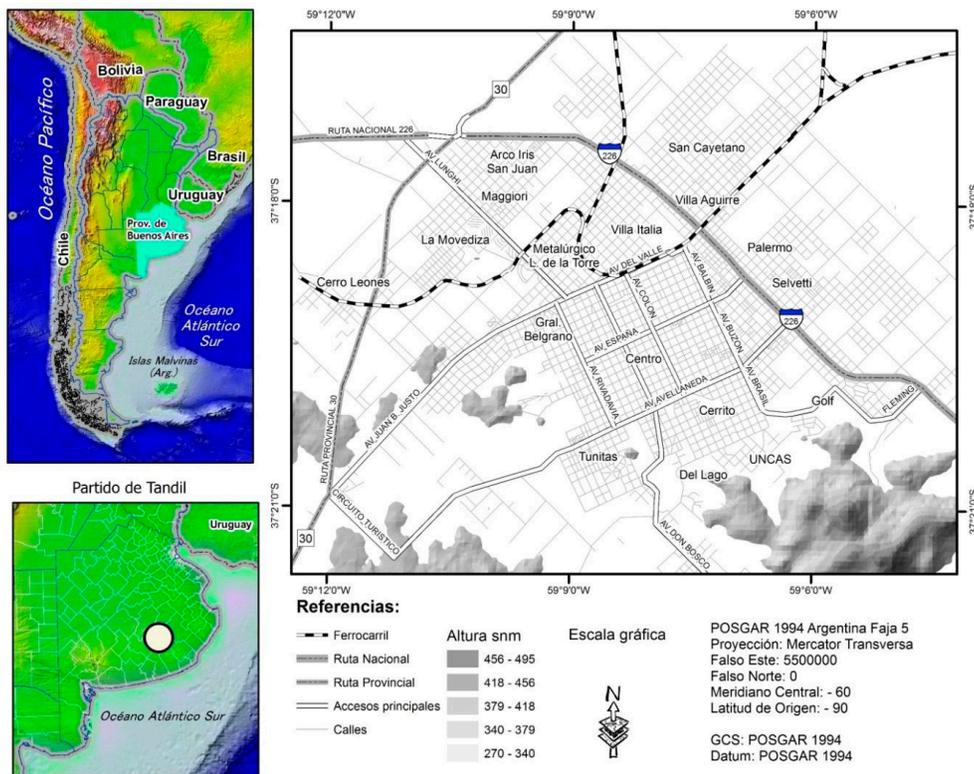
tinta a la de los diez años anteriores, el patrón de desarrollo urbano exhibió una continuidad, que se hizo evidente a través de la falta de políticas destinadas a la gestión del suelo, la tendencia a la autosegregación de las clases altas¹⁰, el aumento exorbitante del precio de la tierra y la disminución de las posibilidades de la población trabajadora para acceder una vivienda digna, con servicios e infraestructura urbana básica¹¹.

En este contexto, Tandil no resultó una excepción, ya que en las últimas dos décadas la industria de la construcción y la actividad inmobiliaria evidenciaron un importante crecimiento¹². Dicha expansión se produjo a raíz de una serie de factores, entre los que se destacan la consolidación del flujo migratorio de personas provenientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires, el afianzamiento de la ciudad como destino turístico, mediante la puesta en valor del paisaje serrano que se encuentra en la zona sur del ejido urbano (FIGURA 1), y el ciclo de crecimiento económico que se extendió a lo largo de la primera década del siglo XXI. De esta forma, parte del auge de la construcción se asoció a los proyectos turísticos y residenciales que comenzaron a proliferar en los ambientes serranos, donde surgieron barrios cerrados, urbanizaciones especiales, hoteles y otros proyectos vinculados a actividades recreativas y de ocio.

La contrapartida de este auge inmobiliario se evidenció en la profundización de los procesos especulativos, que derivaron en un incremento de la compra de viviendas con fines de atesoramiento y en el incremento proporcional de los hogares inquilinos (Auguste y Seffino, 2013). De acuerdo a los datos de los censos nacionales, entre los años 2001 y 2010, la cantidad de viviendas en Tandil creció en un 22,84% (de 41.067 a 50.450 inmuebles), mientras que la población, en ese mismo período, se incrementó en un 14,6%. No obstante, los propietarios descendieron de un 70,4% a un

FIGURA 1. Tandil. Ubicación de las sierras, principales barrios y vías de acceso a la ciudad

FUENTE: LAN (2011)



62,6% y los inquilinos crecieron del 15,5% al 24,5% de los hogares. Por su parte, según la Encuesta de Hogares y Empleo Municipal, en el año 2018 los hogares propietarios de las viviendas representaron un 57,6%, lo cual implicó aún un mayor descenso que el registrado en 2010, mientras que los inquilinos se incrementaron hasta alcanzar un 30%, casi duplicando la cifra del año 2001.

De esta forma, determinadas características inherentes al patrón de urbanización excluyente (Segura, 2014) que persistió a escala nacional y local, en las últimas dos décadas, generaron que el incremento de la producción de bienes inmuebles se vuelque, en gran medida, a la demanda generada por los inversionistas, en detrimento de las necesidades de la población trabajadora.

3. Planeamiento urbano e intereses inmobiliarios sobre el espacio serrano tandilense

En lo que respecta a la legislación urbanística y al planeamiento urbano, la ciudad de Tandil cuenta con un Plan de Desarrollo Territorial, que fue aprobado por el Concejo Deliberante (órgano legislativo municipal) en el año 2005. Dentro de este proyecto, se previó la creación de la Zona Protegida Natural 'Sierras de Tandil', la cual por su relevancia geológica, ecológica y social, debía ser regulada según criterios acordes a la categoría de paisaje protegido, que establecía la normativa de la provincia de Buenos Aires. Además, se estipuló la elaboración, en un plazo de 540 días, de un Plan Especial de Manejo para dicha zona, que deter-

minaría específicamente el tipo de actividades y construcciones que serían habilitadas. No obstante, la falta de consenso frente a las posibles medidas a implementar, produjeron que el Plan Especial de Manejo para la Zona Protegida nunca fuese presentado por el Poder Ejecutivo del municipio.

Como sugiere Fernández Equiza (2017), a pesar de que los objetivos formulados en el Plan de Desarrollo Territorial tienden a considerar a la ciudad como un bien común, las normas que debían hacer efectivo este principio fueron boicoteadas por actores que encarnaban intereses económicos particulares. Por esta razón, se observó que la autonomía del gobierno municipal para implementar las políticas de ordenamiento territorial resultó muy limitada, ya que las regulaciones existentes tendieron a internalizar la lógica de los inversores inmobiliarios.

A su vez, en el año 2011 se aprobó la ordenanza N°12.679, que habilitó al municipio a realizar convenios urbanísticos con particulares, en los que se permitía establecer excepciones al Plan de Desarrollo Territorial. Como requisito se establecía que dichos convenios debían ser evaluados por la Comisión de Obras Públicas y Urbanización y por la Comisión Municipal de Gestión Territorial, de forma previa a su tratamiento en el Concejo Deliberante. Hasta el mes de marzo de 2020, treinta proyectos habían sido aprobados bajo esta modalidad de convenios urbanísticos, resultando algunos de ellos especialmente controvertidos, en tanto la excepción fue considerada, por parte de determinados actores de la ciudad, como una violación a la normativa establecida por el Plan de Desarrollo Territorial.

Para realizar un análisis del funcionamiento de los convenios urbanísticos se realizaron entrevistas a concejales oficialistas y opositores a la actual gestión municipal, la cual se encuentra en ejercicio desde el año 2003, transitando por su quinto mandato consecutivo. Uno de los

concejales entrevistados, opositor a la alianza política del intendente, sostuvo que los convenios urbanísticos funcionan como una herramienta de recaudación, en la cual los inversores privados abonan determinada cantidad de dinero a cambio de excepciones a los indicadores establecidos por el Plan de Desarrollo Territorial. Este entrevistado señaló su disconformidad con dicha práctica, ya que las construcciones autorizadas en el área serrana pueden generar daños ambientales que no se compensan con una contrapartida monetaria. Además, afirmó que esta modalidad de aplicación de los convenios urbanísticos genera una distorsión de la planificación urbana, debido a que es contradictoria con el objetivo de alcanzar un desarrollo equilibrado de la ciudad y establece un mecanismo perverso que permite evadir la legislación vigente a los actores económicos que tienen cierta capacidad de solvencia.

A su vez, este mismo concejal indicó que las construcciones en las sierras deberían regularse mediante la implementación del Plan Especial de Manejo, que es el instrumento que el Plan de Desarrollo Territorial previó para normar estos usos, y no por medio de los convenios urbanísticos, que sólo se proponen flexibilizar los indicadores de densidad. De igual forma, aclaró que la tarea de planificar el espacio serrano es sumamente compleja, debido a que la mayor parte de las parcelas que lo componen son de propiedad privada.

Sin embargo, otro concejal, en este caso perteneciente al oficialismo, afirmó que las limitaciones que establece la regulación urbana sobre las sierras son excesivas e impiden a los dueños de las parcelas ubicadas en este lugar realizar cualquier tipo de proyecto. En este sentido, el entrevistado indicó que se percibe un malestar entre los propietarios de los terrenos, debido a las restricciones que se imponen, y consideró que el gobierno local debería negociar con dichos actores para alcanzar un acuerdo que les permita

flexibilizar los indicadores de densidad y habilitar determinados usos que, actualmente, se encuentran prohibidos. Según este funcionario, convendría realizar cambios de forma planificada, para que no se produzcan problemas de gravedad en el mediano y largo plazo. De esta forma, el concejal no considera relevantes las consecuencias ambientales que pueden provocar las construcciones en este ambiente: *“Va a hacer ocho años que yo estoy [en el Concejo Deliberante] y he escuchado todo tipo de opiniones, hay fundamentalistas de los dos lados y vos te tenés que poner un poco en el medio. Está bárbaro que se quiere preservar la sierra, que es patrimonio de todos, pero tienen dueño ¡Tienen dueño! Y la verdad es que hasta ahora no los hemos dejado hacer nada. Entonces me parece que lo que hay que hacer es sentarse y negociar.”* (Concejal oficialista. Entrevista propia, realizada el 04/10/2017).

En ambos entrevistados, como así también en toda la opinión pública de la ciudad, se observa una permanente tensión que se vincula con la imposibilidad de conciliar en una misma política de ordenamiento el derecho a la propiedad de quienes poseen terrenos en las sierras y desean desarrollar determinados proyectos inmobiliarios, con el interés común de la ciudadanía que, de acuerdo a las organizaciones ambientalistas y sociales, no puede promoverse si el Estado no planifica a la ciudad en su conjunto y no establece límites concretos a los usos del suelo que se desarrollan (o se pretenden desarrollar) en algunos lugares específicos. En este sentido, se percibe que la capacidad de los organismos públicos para generar políticas que regulen el crecimiento de la ciudad contemplando la dinámica que presentan los procesos ambientales, resulta sumamente limitada a causa de su incompatibilidad con las características que actualmente asume el mercado inmobiliario.

4. Consolidación y diversificación del mercado inmobiliario en la ciudad de Tandil: producción del espacio turístico y residencial asociado a los paisajes serranos

Fernández Equiza (2017) menciona que los intentos por desarrollar proyectos urbanísticos en las sierras de Tandil se remontan a la década de 1970. Pero en aquel entonces, las dificultades vinculadas con la provisión de servicios, aunado a algunos inconvenientes legales que presentaban los lotes, impidieron que esas iniciativas se concretasen. Recién en la década de 1990, se llevaría a cabo el primer barrio cerrado y se desarrollarían algunos emprendimientos turísticos, y, más tarde, a comienzos del siglo XXI, se produciría un crecimiento exponencial de viviendas unifamiliares, cabañas y hoteles, que pondría de manifiesto la necesidad de elaborar políticas de planificación territorial.

Esta modalidad de inversiones inmobiliarias, que utilizan determinados elementos del medio natural para desarrollar proyectos urbanísticos exclusivos, es una característica que adopta el mercado de bienes raíces a partir de la consolidación del patrón de urbanización excluyente en Argentina, que se consolidó a fines del siglo XX. En este sentido, vale mencionar la investigación realizada por Pintos (2017), quien estudia los proyectos inmobiliarios que se desarrollaron en la cuenca baja del río Luján (noreste de la provincia de Buenos Aires), señalando que estas urbanizaciones cerradas se produjeron mediante una lógica meramente rentista, que dio como resultado la generación de fragmentos urbanos, que utilizaron a los territorios como simples contenedores, despojándolos de su historia y de su cultura. A su vez, estas nuevas formas residenciales pudieron concretarse luego de que se flexibilizaron las normativas de ordenamiento urbano y a partir

del debilitamiento de la planificación estatal, que tuvo lugar en la década de 1990.

La construcción de estos nuevos espacios residenciales cerrados implicó la transformación y depredación del ambiente, convirtiéndolo en un objeto que el mercado inmobiliario utiliza para ofrecerlo de manera banalizada a los consumidores (Pintos, 2017). En la ciudad de Tandil, este proceso de transformación de la naturaleza también es realizado en determinados emprendimientos, que se comercializan mediante una estrategia de marketing, que incluye un estilo de vida ligado a la tranquilidad, la seguridad y la posibilidad de disfrutar de los ambientes serranos.

Por su parte, las publicidades que se utilizan para vender estos productos inmobiliarios, ofrecen la posibilidad de residir en lugares que se encuentran en contacto con el entorno natural; sin embargo, para lograr que estos ambientes sean habitables se requiere de una fuerte transformación de sus ecosistemas, con los efectos negativos que esto conlleva (Pintos, 2017). En las sierras de Tandil, dichas transformaciones implican destruir la cubierta vegetal, desviar cursos de agua y moler parte de las rocas. En este sentido, resulta ilustrativa la declaración que realizó a un periódico nacional, el empresario que desarrolló el primer barrio cerrado de la ciudad: *“En ese entonces nadie apostaba por el proyecto, y como antecedente sólo contaba con otras dos propuestas que habían quedado frustradas en el camino –recuerda Delillo–. No sólo la documentación fue un tema difícil, sino que también había que traer todos los servicios, y el que entiende del tema sabe que conseguir agua en las sierras es un gran desafío, un trabajo costoso y riesgoso al mismo tiempo, ya que el granito es durísimo y hay que dinamitar la zona para poder lograrlo.”* (Diario La Nación, 29/11/2003).

Frente a este panorama, la Asamblea Ciudadana por la Preservación de las Sierras de Tandil, desde su surgimiento, en el año 1999, se ha encargado de denunciar las consecuencias negativas que ge-

neran las construcciones en los faldeos serranos, sosteniendo que los beneficios generados por las inversiones inmobiliarias en el ecosistema serrano son apropiados por un pequeño sector de la sociedad, mientras que las consecuencias negativas impactan a toda comunidad. La creación de la infraestructura para dotar de servicios básicos a esta zona es muy costosa, debido a las condiciones del suelo. Sin embargo, la influencia de los actores interesados en desarrollar estos proyectos ha generado que las obras se realizaran paulatinamente (Asamblea Ciudadana por la Preservación de las Sierras de Tandil, 2012).

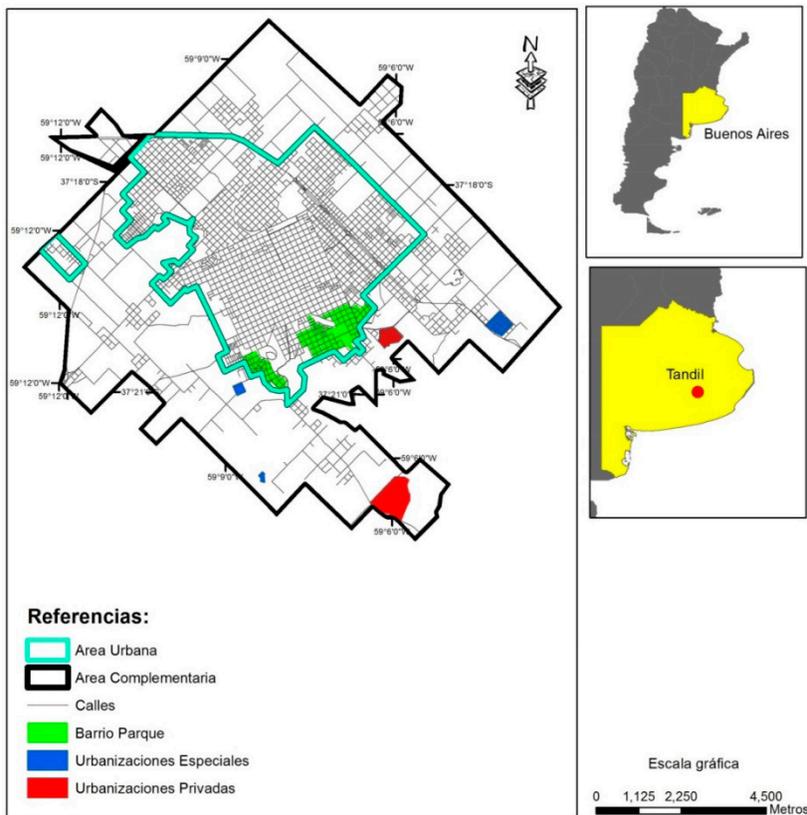
El Plan de Desarrollo Territorial incluye dentro de las urbanizaciones cerradas a los clubes de campo y a los barrios cerrados, que se adecúan a lo establecido en el Decreto-Ley 8.912 y en el Decreto provincial 27/98¹³. Asimismo, se contemplan otras figuras, como las de Barrios Parque y Urbanizaciones Especiales. Los Barrios Parque son sectores dotados parcialmente de infraestructura y destinados exclusivamente a la residencia unifamiliar, que poseen un tejido abierto y muy bajas densidades de ocupación. Mientras que por Urbanizaciones Especiales se entiende a los emprendimientos residenciales que incluyen la construcción de la totalidad de las edificaciones en predios mayores a una hectárea. La FIGURA 2 muestra este conjunto de urbanizaciones exclusivas presentes en el sur de la ciudad de Tandil.

5. Los convenios urbanísticos como expresión de los intereses inmobiliarios sobre las sierras

Existe una serie de ejemplos referidos a los convenios urbanísticos firmados desde la aprobación de la ordenanza 12.679, que pueden ilustrar con mayor precisión estas tensiones que se generaron en la ciudad de Tandil entre la necesidad de planificar

FIGURA 2. Barrios Parque, urbanizaciones cerradas y especiales de la ciudad de Tandil

FUENTE: LAN et al. (2010)



el uso de los paisajes serranos y los intereses de los sectores empresariales e inmobiliarios. Uno de ellos fue el convenio firmado entre el municipio y la empresa American Arqs. S.A., la cual integra una cadena de hoteles a nivel nacional, que solicitó aprobar un incremento del 240% en los indicadores de densidad permitidos por el Plan de Desarrollo Territorial, para construir un edificio que funcionaría como hospedaje en una parcela ubicada dentro de la zona protegida (Convenio urbanístico firmado con American Arqs. S.A., 2014). Otro proyecto controvertido, pero que aún no se aprobó, pretende realizar un club de campo, en el que sus parcelas también se encuentran incluidas en la zona de paisaje protegido.

Otra situación semejante ocurre con una propuesta de la firma 'Tandil for sale' que pretende realizar un paseo comercial sobre la Avenida Don Bosco (Zona Protegida), para la cual se requiere modificar los indicadores de densidad que habiliten a la construcción de treinta y cuatro locales comerciales. En este caso, el Concejo Deliberante debió frenar el tratamiento del tema a causa de la polémica que se generó en la opinión pública local (El Eco de Tandil, 13/09/2017).

Sin embargo, el convenio que alcanzó mayor resonancia pública fue el que se firmó en el año 2014, entre el municipio y los propietarios de un predio, ubicado en la zona protegida. En esta ocasión, la polémica no sólo se generó por las

excepciones que se le pretendían otorgar a los solicitantes, sino que también comenzó a evidenciarse públicamente una serie de prácticas, poco transparentes, en la comercialización de las tierras, que involucraban a funcionarios del gobierno local, martilleros y propietarios.

Las tierras objeto del conflicto poseen una ubicación estratégica, ya que se encuentran contiguas a uno de los lugares turísticos y recreativos más populares de Tandil. Además, dicho predio posee características geológicas e hidrológicas extremadamente singulares, debido a que se encuentra sobre la ladera de un cerro y por el que discurre un curso de agua, que constituye una potencial fuente de agua potable (Acta Audiencia Pública Caso Segurola, 2016). Dichas particularidades, convierten a este espacio en un ambiente de gran significatividad y fragilidad, lo cual motivó que el Concejo Deliberante decidiera, en el año 1997, aprobar una ordenanza que declaró a estas tierras de interés público y sujeto a expropiación.

Sin embargo, a partir del año 2004 este proceso comenzó a revertirse cuando los herederos de las tierras presentaron una solicitud al poder ejecutivo local para que detenga la expropiación y autorice la subdivisión del predio. Un tiempo después, se presentó una propuesta más definida, en la cual se solicitaba la aprobación de un loteo, que incluía cuarenta y dos parcelas, junto a la modificación de los indicadores de densidad. Finalmente, en 2014, se otorgó este permiso mediante la firma de un convenio urbanístico (Convenio urbanístico firmado entre el Dr. Miguel Ángel Lunghi y la Sra. Elena Segurola y otros, 2014).

No obstante, la presión generada por la opinión pública provocó que el Concejo Deliberante detenga su tratamiento, ya que los cuestionamientos esgrimidos por determinados actores sociales no solo se referían a los posibles impactos ambientales que generaría el proyecto, sino que además denunciaban que de hecho las parcelas ya habían

ingresado en el mercado inmobiliario y que en algunas de ellas ya se registraban construcciones. De esta forma, las organizaciones sociales pretendían visibilizar la existencia de un acuerdo que involucraba a funcionarios del municipio, martilleros y dueños del predio para desestimar la expropiación de las tierras e ingresarlas al mercado inmobiliario (FIGURA 3). Posteriormente, con el objetivo de encontrar una salida a este conflicto, algunos concejales propusieron la realización de una audiencia pública no vinculante.

Dicha audiencia se llevó a cabo el 4 de febrero de 2016 y contó con la participación de funcionarios del gobierno local, concejales, martilleros, herederos del predio, compradores de los lotes, científicos y organizaciones sociales. Las alocuciones de cada uno de los oradores quedaron registradas en un acta pública, lo cual constituye un interesante insumo para analizar los posicionamientos y los datos brindados, ya que permiten comprender cómo funciona el entramado de relaciones entre el municipio y el mercado inmobiliario.

A modo de ejemplo, en varias intervenciones se denunció que un agrimensor que formaba parte de la Comisión Municipal de Gestión Territorial (organismo encargado de evaluar los convenios urbanísticos), también intervino en la subdivisión de los lotes, con lo cual este profesional poseía intereses particulares que le impedían realizar de forma imparcial su tarea en el área pública. La audiencia también puso de manifiesto la participación que determinados martilleros de la ciudad tuvieron en la comercialización de los lotes que aún no se encontraban subdivididos de forma legal. En este sentido, entre los oradores se encontraban personas que habían adquiridos lotes y que explicaron la modalidad de venta de los mismos: *“Nosotros compramos los terrenos por ofertas de inmobiliarias. Nosotros hicimos los boletos compra-venta en una Escribanía Pública. Se nos dijo a nosotros que los planos del loteo estaban aprobados*

FIGURA 3. Imagen difundida por la Asamblea de las Sierras, donde se denuncia las prácticas ilegales desarrolladas en los terrenos pertenecientes a los herederos de Segurola

FUENTE: ABC HOY, PORTAL DE NOTICIAS DE TANDIL Y LA REGIÓN (30/01/2016)



y que ya salían.” (Fidel Andrés, Acta Audiencia Pública Caso Segurola, 2016: 11).

Otros actores defendieron la aprobación del convenio urbanístico, argumentando que los herederos del predio habían resultado perjudicados por la imposibilidad de comercializar los terrenos en los últimos veinte años y resaltaron que la entrega de las seis hectáreas al municipio, en concepto de plusvalía, iba a posibilitar la creación de un nuevo espacio público para Tandil.

Asimismo, los investigadores también expusieron argumentos en contra de la aprobación del convenio: “*Expreso, desde el conocimiento científico propio y de los colegas del CINEA que han estudiado en profundidad los temas detallados, mi desacuerdo con la aprobación del Convenio Urbanístico tal y como está planteado en este momento. No sólo por poner en riesgo los recursos hídricos superficiales y subterráneos de la zona, sino también por exponer a los compradores de los lotes a las limitaciones que implica no contar con un medio natural propicio*

para asegurar la provisión de agua y el tratamiento de efluentes sin perjuicio del medio que los rodea y, por ende, de su propia salud.” (Rosario Barranquero, Acta Audiencia Pública Caso Segurola, 2016: 14).

Luego de la audiencia pública, el proyecto quedó frenado, ya que no logró reunir el consenso necesario para aprobarse en el Concejo Deliberante.

Sin embargo, este conflicto puso de manifiesto diversas cuestiones que se encontraban subyacentes en la opinión pública. Entre ellas, vale destacar la centralidad que posee la Comisión Municipal de Gestión Territorial en la definición de los proyectos que pueden ser aprobados mediante convenios urbanísticos y, en este sentido, resultan clave las relaciones previamente establecidas entre los miembros de esta comisión y los actores interesados en los proyectos. Si se analiza la composición que posee dicha comisión¹⁴, es posible deducir que los profesionales que la integran se desempeñan también en el ámbito privado, constituyendo un nexo entre ambas esferas, que facilita que deter-

minados intereses particulares tenga influencia en el ámbito público, como, por ejemplo, el caso del agrimensor que realizó el loteo en el predio de los herederos de Seguro.

A su vez, en la audiencia también quedaron expuestas otras vinculaciones, como la del marillero que estuvo a cargo de la comercialización de los lotes y que, de acuerdo a algunos oradores, contaba con información extraoficial procedente desde las oficinas públicas, que le permitía asegurar a sus clientes que las parcelas serían regularizadas en el corto plazo, mediante la firma del convenio.

6. Consideraciones finales

La difusión de los proyectos residenciales vinculados con nuevos estilos de vida sobre los espacios serranos de Tandil, puede considerarse como una de las características más relevantes que asume el patrón de urbanización excluyente en esta ciudad intermedia de la provincia de Buenos Aires. En gran medida, para poder concretar sus iniciativas, los inversores inmobiliarios promovieron una flexibilización de la normativa de ordenamiento territorial e incluso, en algunos casos, optaron por realizar sus emprendimientos al margen de la misma, especulando con la posibilidad de legalizar su situación en un momento posterior.

De esta manera, la dinámica que asume actualmente el mercado inmobiliario entra en contradicción permanente con la necesidad que poseen los poderes públicos de establecer herramientas de planificación que se propongan como objetivo regular el crecimiento urbano y, especialmente, con todas aquellas políticas que consideren a la ciudad como un bien común y tengan en cuenta la integralidad de los procesos ambientales que se desarrollan en ese mismo espacio. En el caso específico de Tandil, los actores vinculados al desarrollo de proyectos inmobiliarios apelan fuertemente al argumento del respeto a la propiedad

privada, para condicionar las regulaciones que las instituciones estatales pueden ejercer sobre ellos.

Asimismo, se observa un proceso de cooperación de los poderes públicos por parte de los intereses privados, que se concreta mediante la incorporación de representantes de colegios de profesionales en instancias que resultan de suma importancia, ya que poseen poder de decisión sobre la aprobación de este tipo de proyectos residenciales. No obstante, se considera que las instituciones públicas no constituyen un ente monolítico y, por lo tanto, en ellas también se encuentran expresiones que son favorables a una mayor regulación de las dinámicas urbanas.

De acuerdo a lo analizado en este trabajo, dichas regulaciones sólo pueden resultar viables si se genera un importante caudal de participación ciudadana, que sea capaz de hacer efectivos los principios que se declaran en las normativas establecidas. En el caso de Tandil, la Asamblea Ciudadana por la Preservación de las Sierras y otros movimientos sociales han tenido un papel destacado en este aspecto, constituyéndose en canales de expresión muy importantes de la opinión pública local. Resulta, entonces, necesario impulsar mecanismos que promuevan una verdadera democratización de las decisiones públicas, para que aquellas intenciones que se expresan en las legislaciones y que hacen referencia a la necesidad de planificar a la ciudad como un bien común, tengan alguna posibilidad real de concretarse.

7. Notas

- 1 Este programa económico fue aplicado a partir de la aprobación de la 'Ley de Convertibilidad del Austral', N° 23.928, en el año 1991, durante la primera presidencia de Carlos Saúl Menem.
- 2 Las sierras de Tandil se encuentran en el sudeste de la provincia de Buenos Aires. Pertenecen al sistema de Tandilia, que comprenden pequeños afloramientos rocosos que emergen en la pampa húmeda,

- abarcando una franja de aproximadamente 300 km de largo y 60 km de ancho máximo, en el sentido NO-SE, desde Olavarría hacia Balcarce y Punta Mogotes. Este sistema forma parte del Cratón del Río de la Plata, que incluye también a la isla Martín García y al oeste de la República del Uruguay. Las rocas más australes del Precámbrico medio están localizadas en la región de Tandilia, en el centro-sur de la provincia de Buenos Aires. Datos radiométricos indican una larga historia geológica principalmente dentro del ciclo Transamazónico (2.200 a 1.800 millones de años), (Fernández Equiza, 2017).
- 3 Según Herrera (2017) en noviembre del año 2000 el salario mínimo, vital y móvil en Argentina alcanzaba los U\$200, mientras que el salario promedio de los empleados registrados ascendía a U\$803. En noviembre de 2002, luego de la salida de la convertibilidad y por los efectos generados por la devaluación, estos valores cayeron a U\$57 y U\$310, respectivamente. Luego se recuperaron y alcanzaron en diciembre de 2015 la cifra de U\$423 el salario mínimo, vital y móvil; y U\$1.436 el salario promedio de los empleados registrados. A su vez, Maurizio (2014) menciona que desde 1993 y hasta 2001, el salario real se mantuvo constante en U\$ 200; no obstante, entre los años 2003 y 2012 se percibió un incremento del mismo en un 200%. Sin embargo, dicha autora también señala que esta tendencia a la recuperación se generó con mayor fuerza en los primeros años de este período y se debilitó a partir de 2007, cuando la inflación comenzó a registrar cifras más elevadas.
 - 4 De acuerdo con Lan *et al.* (2010), sólo entre los años 2005 y 2009, las viviendas de tres habitaciones en la ciudad de Tandil sufrieron una valorización de 176% en promedio. Sin embargo, se observaron diferencias significativas entre los distintos barrios: en las zonas residenciales extraurbanas ubicadas al sur el incremento fue del 213%, en los barrio-parque localizados también al sur del ejido urbano los precios subieron un 206%, en el centro el incremento representó un 160% y, en los restantes barrios periféricos, un 100%.
 - 5 Según Seifer *et al.* (2012), los beneficiarios de políticas de transferencia de ingresos en Argentina, entre 2003 y 2011, se incrementaron en un 215%, hasta alcanzar a 5.000.000 de personas. Durante la presidencia de Néstor Kirchner (2003-2007) se destaca la ampliación del 'Plan Jefes y Jefas de Hogar', destinado a personas desocupadas y otros programas de similares características, como el 'Plan Familias por la Inclusión Social', el 'Seguro de Capacitación y Empleo' y el 'Plan Manos a la Obra'. En este período también se destaca la ampliación de la cobertura jubilatoria, que alcanzó a más del 90% de la población adulta mayor. Luego, en la primera presidencia de Cristina Fernández de Kirchner (2007-2011), esta ampliación continuó mediante la implementación de la 'Asignación Universal por Hijo', que permitiría transferir una significativa suma de dinero a los hogares de menores ingresos para cubrir sus necesidades alimentarias. Por su parte, Pinazo (2015) indica que dentro de estas políticas de transferencias de ingresos también se deben incluir los subsidios a las empresas de servicios públicos (luz, agua, gas), que permitieron mantener fijas las tarifas de dichas prestaciones, generando un impacto muy significativo sobre los ingresos de los hogares de menos recursos del país.
 - 6 Según Pinazo (2015), a partir de la devaluación que se produjo en el año 2002 se generó un tipo de cambio 'alto', que incrementó la rentabilidad de los sectores que producían para el mercado externo y, a su vez, protegió a los sectores industriales de baja productividad, ya que les permitió abaratar parte de sus costos laborales en dólares. Este último sector se había visto fuertemente afectado en los diez años anteriores, debido a que la paridad cambiaria establecida por la Ley de Convertibilidad, lo dejó muy vulnerable frente a la competencia externa. Asimismo, debido a esta recuperación, las pequeñas y medianas industrias de baja productividad fueron una de las principales impulsoras de la creación de empleos en los años siguientes, representando el 19,7% de los puestos de trabajo generados entre 2003 y 2007. Por su parte, el sector exportador también se vio favorecido por el aumento de los precios internacionales de las materias primas que produce el país (alimentos y combustibles, principalmente), generando un saldo comercial positivo y un importante ingreso de divisas que fue aprovechado por el gobierno nacional para obtener una mayor recaudación, mediante el cobro de impuestos a los derechos de exportación.
 - 7 Entre los años 2002 y 2008 la actividad de la construcción en Argentina tuvo una tasa de crecimiento promedio anual del 19,3%, lo cual significó el doble de la tasa de crecimiento anual promedio del conjunto de la economía nacional. Ese mismo indicador registró un 9,4% para la industria manufacturera y un 4,5% para el sector agropecuario. Asimismo, entre 2002 y 2005 la Inversión Bruta Interna Pública en Construc-

- ción se incrementó en un 303% y la Inversión Bruta Interna Privada creció un 86% (del Río *et al.*, 2014).
- 8 De acuerdo a Pinazo (2015), uno de los principales motores del crecimiento de la tasa de empleo en estos años fue la industria de la construcción, que generó el 16% de los empleos creados entre 2003 y 2011.
 - 9 Entre dichas iniciativas pueden destacarse las implementadas en materia habitacional mediante el lanzamiento del Plan Federal de Construcción de Viviendas, en el año 2003. De acuerdo a lo señalado por del Río (2009), en la Región Metropolitana de Buenos Aires el volumen de las intervenciones desarrolladas por este programa (tanto en lo que respecta a creación de viviendas nuevas como a refacciones de las ya existentes) entre 2004 y 2007 equivalieron a la cantidad de intervenciones que se llevaron a cabo en los 27 años previos (1976-2003).
 - 10 Segura (2014) sostiene que a inicios de la década de 1990, las urbanizaciones cerradas ocupaban 34 km² en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En el año 2000, existían 400 urbanizaciones cerradas que se extendían por 305 km², mientras que en el año 2008 el número de urbanizaciones cerradas se incrementó a 540, cubriendo 400 km².
 - 11 Con respecto a este punto, vale mencionar que entre 2001 y 2006 se produjo un incremento de la población absoluta de la Región Metropolitana de Buenos Aires residiendo en villas miserias y asentamientos precarios (de 700.000 a más de 1.000.000 de habitantes). Al mismo tiempo, también aumentó la proporción de la población de la ciudad de Buenos Aires y del Conurbano Bonaerense (que entre los dos conforman la Región Metropolitana de Buenos Aires) residiendo en villas miserias y asentamientos precarios. En el primer caso, en el año 2001 la población que habitaba en estos lugares representaba el 3,9%, mientras que en 2006 alcanzó el 4,3%. En el segundo caso, la cifra varió del 6,9% de la población en 2001, al 10,1% en 2006 (Cravino *et al.*, 2008).
 - 12 Como indicador del crecimiento de la actividad de la construcción en la ciudad se pueden tomar los metros cuadrados autorizados para la construcción por el municipio de Tandil, tanto en lo que se refiere a obras nuevas, ampliaciones y reformas. En este sentido, en el año 2001 se autorizaron 48.681 m² y en los siguientes años se registró un crecimiento ininterrumpido, hasta el 2008, cuando la cifra alcanzó los 199.363 m². Al año siguiente, se percibió una caída del indicador (120.443 m²), producto de los efectos que provocó la crisis internacional en la economía local (Auguste y Seffino, 2013).
 - 13 Se define por Barrio Cerrado (Decreto Provincial N° 27/98 artículo 1) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominantemente con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. El mismo podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por ordenanza municipal de ordenamiento territorial: urbana, complementaria o rural.
 - 14 Según el Plan de Desarrollo Territorial la comisión se debe conformar por los siguientes miembros: 1) El Secretario de Planeamiento y Obras Públicas; 2) El Secretario de Desarrollo Local; 3) El Director de Ordenamiento Territorial; 4) El Director de Obras Particulares; 5) El Director de Ecología y Medio Ambiente; 6) Un representante del Colegio de Arquitectos; 7) Un representante del Colegio de Ingenieros; 8) Un representante del Colegio de Técnicos; 9) Un representante del Colegio de Agrimensores; 10) Un representante de la Asociación de Abogados; 11) Dos representantes del Honorable Concejo Deliberante. Los representantes de las entidades no gubernamentales son designados por el Departamento Ejecutivo a propuesta de estas.

8. Referencias citadas

ABC HOY. Portal de Noticias de Tandil y la Región 30/01/2016. *Una pantalla para tapar un delito*. Edición online. Disponible en: http://www.abchoy.com.ar/responsable/leerresponsabilidad.php?id=124738&t=una_pantalla_para_tapar_un_delito. [Consulta: abril, 2020].

ACTA AUDIENCIA PÚBLICA CASO SEGUROLA. 2016. Honorable Concejo Deliberante del Municipio de Tandil. 04/02/2016. Disponible en: <http://www.hcdtandil.gob.ar/download/144741/Acta%20Audiencia%20P%3%BAblica.pdf>. [Consulta: marzo, 2020].

- ASAMBLEA CIUDADANA POR LA PRESERVACIÓN DE LAS SIERRAS. 2012. *La lucha por la preservación de las sierras de Tandil*, 574 páginas. Disponible en: <http://www.sierras-protegidas.com.ar/Libroverde.pdf>. [Consulta: marzo, 2020].
- AUGUSTE, S. y M. SEFFINO. 2013. "El boom inmobiliario". *Newsletter*, 1(4): 6-9.
- 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*, 1(8): 43-58.
- CICCOLELLA, P. 2011. *Metrópolis latinoamericanas. Más allá de la globalización*. Olacchi. Quito, Ecuador.
- CICCOLELLA, P. y L. BAER. 2011. "Buenos Aires tras la crisis ¿Hacia una metrópoli más integradora o más excluyente". En: P. CICCOLELLA (Ed.), *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. pp. 213-245. Olacchi. Quito, Ecuador.
- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO ENTRE EL INTENDENTE DR. MIGUEL ÁNGEL LUNGHI y LA SRA. ELENA SEGUROLA y OTROS. 15/12/2014. Municipio de Tandil. Disponible en: <http://www.tandil.gov.ar/convenios/pdf/co-n8.pdf>. [Consulta: marzo, 2020].
- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO ENTRE EL INTENDENTE DR. MIGUEL ÁNGEL LUNGHI y AMERICAN ARQS. S.A. 28/11/2014. Municipio de Tandil. Disponible en: <http://www.tandil.gov.ar/convenios/pdf/co-n6.pdf>. [Consulta: abril, 2020].
- CRAVINO, M. C.; DEL RÍO, J. P. y J. I. DUARTE. 2008. "Un acercamiento a la dimensión cuantitativa de los asentamientos y villas del Área Metropolitana de Buenos Aires". En: M. C. CRAVINO (Comp.), *Los mil barrios (in)formales. Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires*. pp: 87-152. Universidad Nacional de General Sarmiento. Los Polvorines, Argentina.
- DEL RÍO, J. P. 2009. Política de vivienda y acceso a la ciudad. Las tierras y los proyectos urbanos en el conurbano bonaerense. *XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología*. pp. 1-24. Buenos Aires, Argentina.
- DEL RÍO, J. P. 2014. "Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano". *Geograficando*, 10(2):1-33.
- DEL RÍO, J. P.; LANGARD, F. y M. RELI. 2014. "Mercado inmobiliario y acceso a la ciudad. ¿Por qué no bajan los precios como anunció el sector inmobiliario-constructor platense?" En: A. M. FERNÁNDEZ EQUIZA (Comp.), *Geografía: el desafío de construir territorios de inclusión*. pp. 229-242. Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. Tandil, Argentina.
- DIARIO LA NACIÓN. 29/11/2003. *Sierras: countries y clubes de campo, allá en lo alto*. Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/549714-sierras-countries-y-clubes-de-campo-alla-en-lo-alto>. [Consulta: abril, 2020].
- EL ECO DE TANDIL. 13/09/2017. *Consultarán a especialistas para revisar el informe de impacto ambiental sobre el proyecto en Don Bosco*. Disponible en: <https://www.eleco.com.ar/la-ciudad/consultaran-a-especialistas-para-revisar-el-informe-de-impacto-ambiental-sobre-el-proyecto-en-don-bosco/>. [Consulta: marzo, 2020].
- FERNÁNDEZ EQUIZA, A. M. 2017. "El crecimiento de la ciudad de Tandil, actores y conflictos". En: A. M. FERNÁNDEZ EQUIZA (Comp.), *Debates sobre naturaleza y desarrollo. Análisis a distintas escalas*. pp. 235-277. Red de Editoriales de Universidades Nacionales. Tandil, Argentina.
- FERNÁNDEZ WAGNER, R. 2014. "Los límites de las políticas neo keinesianas en el desarrollo urbano y vivienda". En: D. GARGANTINI (Comp.), *Hábitat, acceso al suelo y*

- financiamiento. *Experiencias alternativas de producción socio-habitacional*. pp. 29-38. Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba, Argentina.
- HERRERA, H. 2017. *El salario en dólares en la Argentina: una evolución y una mirada sobre Latinoamérica*. Disponible en: <http://eppa.com.ar/el-salario-en-dolares-en-la-argentina-una-evolucion-y-una-mirada-sobre-latinoamerica/>. [Consulta: agosto, 2019].
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS y CENSOS (INDEC). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 Y 2010*. Disponible en: <https://atlasid.planificacion.gob.ar/default.aspx>. [Consulta: abril, 2020].
- LAN, D. 2011. *Territorio, industria, trabajo: división territorial del trabajo y espacio producido en la industria de la ciudad de Tandil*. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad de La Plata. La Plata, Argentina. Tesis de Doctorado.
- LAN, D.; LINARES, S.; DI NUCCI, J. y M. LÓPEZ PONS. 2010. "La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil". En: D. ELIAS; M. E. B. SPOSITO y B. RIBEIRO SOARES (Org.), *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Uberlândia e Tandil*. pp: 29-155. Editora Expressão Popular. São Paulo, Brasil.
- LEFEBVRE, H. 1969. *El derecho a la ciudad*. Ediciones Península. Barcelona, España.
- MAURIZIO, R. 2014. *El impacto distributivo del salario mínimo en la Argentina, el Brasil, Chile y el Uruguay*. Serie Políticas Sociales, N° 194, CEPAL. Disponible en: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37208/LCL3825_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y. [Consulta: agosto, 2020]
- MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. 2018. *Encuesta de Hogares y Empleo Municipal*. Dirección Provincial de Estadísticas. Disponible en: http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Informe_EHE-M_Tandil_2018.pdf. [Consulta: abril, 2020].
- PINAZO, G. 2015. "Neodesarrollismo argentino. Un análisis de la economía argentina entre 2003 y 2012: novedades macroeconómicas y continuidades estructurales". En: M. DELFINI y J. MONTES CATÓ (Comp.), *Recomposición del capital y respuestas sindicales en Argentina ¿Hacia nuevas relaciones laborales?* pp. 15-46. Ediciones UNGS. Los Polvorines, Argentina.
- PINTOS, P. 2017. "Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján". En: A. M. VÁZQUEZ DUPLAT (Comp.), *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. pp. 23-38. Fundación Rosa Luxemburgo, CEAPI, El Colectivo. Buenos Aires, Argentina.
- PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TANDIL. 2005. Disponible en: <http://www.tandil.gov.ar/>. [Consulta: marzo, 2020].
- SEGURA, R. 2014. "El espacio urbano y la (re)producción de desigualdades sociales. Desacoples entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas". *Working Paper Series*, 1(65): 1- 31.
- SEIFER, T.; KORNBLIHTT, J. y R. DE LUCA. 2012. "El gasto social como contención de la población obrera sobrante durante el kirchnerismo y el chavismo (2003-2010)". *Cuadernos de Trabajo Social*, 25(1): 33-47.
- VARESI, G. A. 2016. "Acumulación y hegemonía en Argentina durante el kirchnerismo". *Revista Problemas del Desarrollo*, 187(47): 63-87.

Lugar y fecha de finalización del artículo:
Tandil, provincia de Buenos Aires, Argentina;
abril, 2020