



Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana

de Geografía

ISSN: 0121-215X

rcgeogra_fchbog@unal.edu.co

Universidad Nacional de Colombia

Colombia

Migueltorena, Alejandro; Lan, Diana

Racionalidades y contrarracionalidades, a partir de la vivienda, en la producción del espacio urbano de
Tandil, Argentina

Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana de Geografía, vol. 22, núm. 1, enero-junio, 2013, pp.
109-125

Universidad Nacional de Colombia
Bogotá, Colombia

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281825518011>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

Racionalidades y contrarracionalidades, a partir de la vivienda, en la producción del espacio urbano de Tandil, Argentina

Racionalidades e contrarracionalidades a partir da moradia, na produção do espaço urbano de Tandil, Argentina

Rationalities and Counter-rationalities in the Production of the Urban Space of Tandil, Argentina

Alejandro Migueltreona*

Diana Lan**

Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Argentina

Resumen

La importancia adquirida por el capital inmobiliario en la transformación del espacio urbano de Tandil en los últimos años constituye un proceso que ha originado diversas consecuencias: una creciente especulación inmobiliaria; la aparición de nuevas formas de hábitat, como los barrios cerrados; la toma ilegal de algunos conjuntos habitacionales por parte de la población excluida, entre otros. Con base en planteamientos teóricos de diversos autores pertenecientes a la perspectiva crítica, este trabajo pretende comprender de qué forma los promotores inmobiliarios contribuyen a la creación de nuevas desigualdades sociales. Para tal fin se realizaron entrevistas a informantes clave y se consultaron diversas fuentes documentales.

Palabras clave: contrarracionalidades, espacio urbano, promotores inmobiliarios, racionalidades, Tandil, transformación del suelo.

Resumo

A importância adquirida pelo capital imobiliário na transformação do espaço urbano de Tandil nos últimos anos constitui um processo que originou diversas consequências: uma crescente especulação imobiliária, o aparecimento de novas formas de habitat, como os bairros fechados, a tomada ilegal de alguns conjuntos habitacionais por parte da população excluída, entre outros. Mediante ideias teóricas de diversos autores que pertencem à perspectiva crítica, este trabalho pretende compreender de que forma os corretores imobiliários contribuem para a criação de novas desigualdades sociais. Para tal fim, realizaram-se entrevistas aos principais agentes sociais e consultaram-se diversas fontes documentais.

Palavras-chave: contrarracionalidades, espaço urbano, promotores imobiliários, racionalidades, Tandil, transformação do uso do solo.

Abstract

The importance acquired by real-estate capital in the transformation of Tandil's urban space in last years has brought about diverse consequences: an increasing speculation in real estate; the appearance of new forms of habitat such as the gated communities; and the illegal takeover of housing complexes by the excluded population, among others. On the basis of the theoretical formulations of various authors belonging to the critical perspective, the article attempts to understand how real estate developers contribute to the creation of new social inequalities. To that effect, key informers were interviewed and diverse documentary sources were consulted.

Keywords: counter-rationalities, urban space, real estate developers, rationalities, Tandil, land transformation.

RECIBIDO: 18 DE NOVIEMBRE DEL 2011. ACEPTADO: 25 DE JUNIO DEL 2012.

Artículo de investigación acerca de la importancia de las estrategias desarrolladas por los promotores inmobiliarios en los últimos años en el espacio urbano de Tandil, provincia de Buenos Aires (Argentina), y su relación con el incremento de las desigualdades sociales y de las dificultades para el acceso a una vivienda digna de buena parte de la población.

* Dirección postal: calle 15 n.º 611, estación Gardey, Partido de Tandil, provincia de Buenos Aires, Argentina. C. P. 7003.
Correo electrónico: amiguelturena@hotmail.com

** Dirección postal: Bolívar 395-(7000), Tandil, provincia de Buenos Aires, Argentina.
Correo electrónico: dlan@fch.unicen.edu.ar; dianalan50@hotmail.com

Introducción

El siguiente trabajo tiene como objetivo analizar las transformaciones que se han producido, mediante la producción de vivienda, en el espacio urbano de Tandil, en el periodo actual.

Esta ciudad, fundada en el año 1823 por el brigadier Martín Rodríguez, es cabecera del partido homónimo, y se encuentra ubicada en el sureste de la provincia de Buenos Aires (figura 1), situada a 331 km de la ciudad de Buenos Aires, capital federal de la Argentina. Cuenta con una población de 101.208 habitantes (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos —en adelante, INDEC— 2001), lo que, según Vapnarsky y Gorovovsky (1990), permite considerarla, dentro del sistema urbano argentino, como una Aglomeración de Tamaño Intermedio menor (ATIS menor); es decir, está incluida en el grupo de ciudades que poseen un rango de población de entre 50.000 y 399.999 habitantes. Según Randle (1992), el radio de influencia de la ciudad es de 150 km, convirtiéndose en un importante centro económico, social y cultural de la región que abarca el sureste de la provincia de Buenos Aires.

La ciudad surge en la primera mitad del siglo XIX con una función militar y defensiva, frente a la necesidad del gobierno de Buenos Aires de expandir la frontera y conquistar las tierras que permanecían bajo el dominio de los pueblos originarios de la región. Sin embargo, paulatinamente se transforma en un importante centro ganadero y agropecuario. A fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX, también se tornó importante la explotación minera, dado que la ciudad se encuentra enmarcada en el sistema serrano de Tandilia, que consiste en un grupo de sierras bajas y de gran antigüedad que se extienden por todo el sureste de la provincia de Buenos Aires. La actividad minera en sus comienzos se realizó de manera artesanal y ocupó una gran cantidad de mano de obra. También comenzó a surgir en estos años la actividad industrial, relacionada, en un primer momento, con la rama agroalimenticia.

A mediados del siglo XX, en el contexto del estado de bienestar, se desarrolló además la industria metal-mecánica, constituyéndose en un sector económico relevante, no solo por el volumen de la producción sino también por la cantidad de mano de obra empleada.

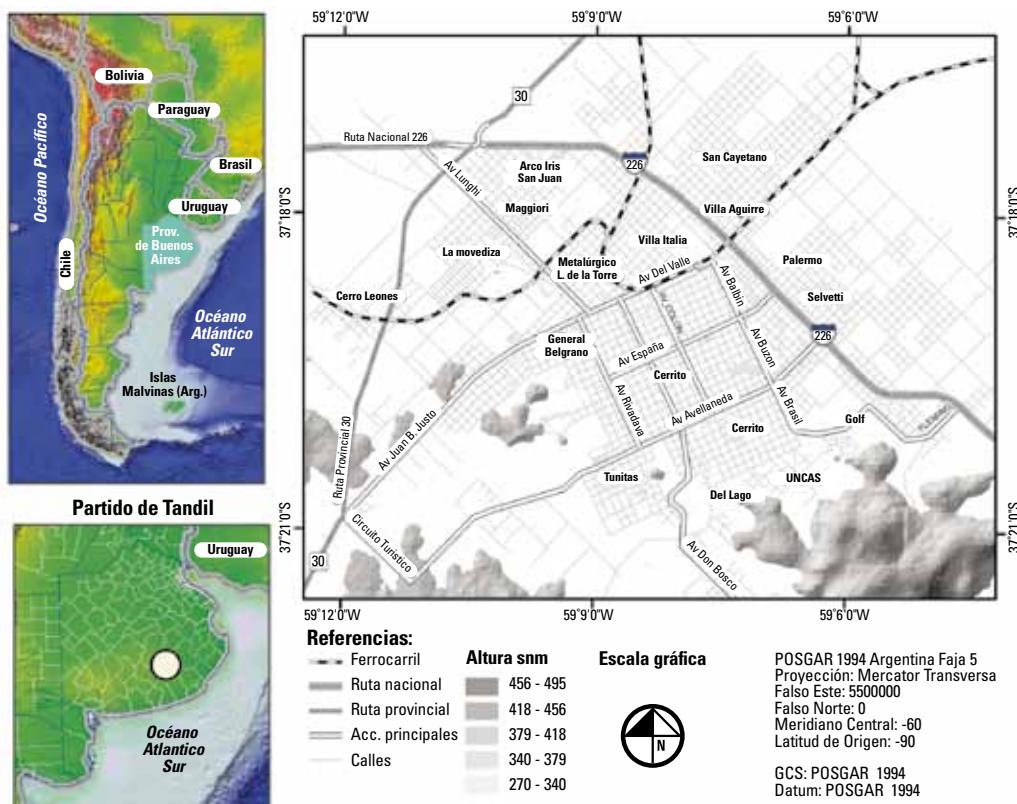


Figura 1: Localización de la provincia de Buenos Aires, del Partido de Tandil y plano de la ciudad de Tandil con las principales vías de acceso.
Fuente: Lan 2011, 31.

A fines del siglo XX y comienzos del siglo XXI, la ciudad de Tandil presenta una estructura económica diversificada, a pesar de las dificultades por las que atraviesan diferentes sectores, como el de la industria metalmecánica, a causa de la implementación de las políticas de apertura del mercado a nivel nacional. Lan et ál. (2010) destacan además la consolidación de una actividad turística de élite —basada en el patrimonio natural de las sierras, la tranquilidad y la calidad de vida que ofrece la ciudad—, como también la conformación de una importante red bancaria y crediticia que genera un significativo posicionamiento de la ciudad en las redes financieras nacionales. Desde la década de 1990 puede destacarse el agronegocio como otra rama que adquiere un acelerado crecimiento, como consecuencia de la expansión del cultivo de la soja y de los cambios tecnológicos generados en la producción agrícola.

Es necesario abordar particularmente el dinamismo adquirido por la actividad de la construcción y la especulación inmobiliaria, que aparecen como datos relevantes de la ciudad en los últimos años. Según Lan et ál. (2010), en el periodo comprendido entre los años 2005-2009 se registró un incremento de precios en los lotes y propiedades de un 176% en promedio: asimismo, el Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires menciona que, durante septiembre del 2010, se produjo un aumento en la venta de propiedades en la ciudad de Tandil, alcanzando un total de 123 inmuebles, lo que representan \$19.125.098 (*Nueva Era* 2010a, 5).

Sin embargo, este dinamismo de la actividad inmobiliaria no se traduce en un mayor grado de bienestar para toda la sociedad tandilense, en tanto que, como es característico de este crecimiento enmarcado en un modelo de ciudad comandado por el libre mercado, los beneficios se reducen a barrios específicos, evidenciándose un aumento de las desigualdades espaciales.

En las últimas décadas se produce la aparición de nuevas formas de hábitat en la zona sur de la ciudad —como los barrios cerrados— y un incremento de la densidad habitacional en el centro; mientras que, en las periferias correspondientes a los ejes oeste-norte-este, las dificultades para el acceso a vivienda para las personas que allí habitan son cada vez más numerosas, de esta manera el déficit habitacional se presenta como uno de los efectos no deseados del crecimiento experimentado por la ciudad. Esta situación ha emergido en los últimos años mediante conflictos relacionados con la toma ilegal de predios de viviendas en varios puntos del ejido urbano, hecho que no era usual en la ciudad

y que pone de manifiesto las transformaciones sustanciales que la especulación inmobiliaria genera sobre el espacio urbano de Tandil.

En lo que respecta específicamente al gobierno municipal, este interviene para viabilizar el proceso de acumulación del capital en aquellos lugares de la ciudad que, en los últimos años, han despertado mayor interés para las inversiones inmobiliarias, mediante el establecimiento de escasas restricciones al accionar de los empresarios; por el contrario, en aquellos barrios de menor dinamismo, la función del gobierno ha consistido en minimizar los conflictos surgidos por las restricciones generadas al acceso a una vivienda propia. La ausencia de una política pública para establecer controles sobre los precios de alquiler y venta de inmuebles es el dato relevante de la intervención del gobierno municipal en materia habitacional. A esto se le suman los escasos planes de viviendas populares proyectados por los estados provincial y nacional.

Es posible identificar también indicios del auge de la actividad inmobiliaria en las últimas dos décadas en el estudio realizado por Macchi y Velázquez (2008) sobre la distribución de las viviendas en la ciudad durante el periodo intercensal comprendido entre los años 1991 y 2001, a partir de datos ofrecidos por el INDEC. Una de las contribuciones más interesantes de dicho estudio se relaciona con los factores que influyen en la distribución de las viviendas. Así, para el año 1991, entre los principales factores se pueden mencionar:

[...] el valor de los terrenos, la accesibilidad a los lotes, la existencia de planes de vivienda y créditos para su construcción, así como el tendido de las redes de servicios y equipamientos urbanos. Para el censo del año 2001 dicha distribución se vio también afectada por la actividad turística y la creciente actividad de construcción de barrios privados tipo country. (Macchi y Velázquez 2008, 58)

Los autores coinciden en que los dos principales ejes de crecimiento de la ciudad —en este caso, en lo que respecta a la cuestión habitacional— son, por un lado, el sur y, por otro, el norte. Sin embargo, ambos presentan grandes diferencias. En el eje sur se verifica una mayor presencia de viviendas desocupadas que en el resto de los barrios de la ciudad, lo cual se relaciona estrechamente con la actividad turística y también con la residencia para estudiantes universitarios, y al momento de ser censadas estas viviendas se encontraban desocupadas. Como contrapartida, tanto para el censo de 1991 como para el del 2001, la mayor proporción de

viviendas deficientes se encontraban en las zonas periféricas, especialmente en los radios censales ubicados al norte. Este mismo panorama se observa cuando los autores analizan la calidad en la construcción interna de las viviendas de la ciudad.

Lan et ál. (2010) aportan otro dato de relevancia en lo que respecta a la densidad de habitantes por vivienda. Mientras que en el área central de la ciudad los valores oscilan entre 1,45 y 2,34 hab/viv, en la periferia se registra una densidad de entre 3,07 y 3,87 hab/viv. Las explicaciones que se encuentran a esta situación están relacionadas con factores sociodemográficos como la estructura familiar, el envejecimiento de la población y las tasas de natalidad.

Este trabajo de investigación se propone analizar el proceso selectivo de modernización del espacio urbano de Tandil llevado a cabo por las empresas inmobiliarias de la ciudad, indagando sobre las valoraciones diferenciales que estas empresas hacen de los distintos barrios que componen el ejido urbano y, teniendo en cuenta también, la aparición de nuevas formas de hábitat producidas por estos empresarios.

Racionalidades y contrarracionalidades en la producción del espacio urbano en el periodo actual

El espacio como objeto de estudio de la geografía es interpretado por Milton Santos (1992) como una instancia de la sociedad, que es contenida y que contiene a las demás instancias: económica, cultural-ideológica, política-institucional, entre otras. Esta definición implica que el espacio no está constituido únicamente por las cosas, es decir por los objetos geográficos, ya sean estos de origen natural o social, sino que también incluye a la sociedad, en tanto que cada fracción de la naturaleza abarca a una fracción de la sociedad.

Santos (1996) plantea el debate acerca de la posibilidad de referirse a una racionalidad propia del espacio geográfico, entendiendo que esta habría comenzado a hacerse efectiva a fines del siglo XX mediante la difusión de las técnicas que requieren un alto contenido de información. De esta manera, la idea de racionalidad del espacio queda íntimamente asociada a la de técnica, que consiste en la imposición de leyes a la naturaleza por parte de la sociedad, siendo el medio técnico-científico-informacional el que permite su pleno desarrollo; mientras que, durante el periodo anterior

(el medio técnico), la instalación de los objetos se reducía a territorios acotados.

La racionalidad no sería solo una característica propia de las acciones, en tanto que estas no pueden efectuarse sin las condiciones técnicas adecuadas:

El espacio es un mixto, un híbrido, formado, como ya dijimos, de la unión indisoluble de sistemas de objetos y sistemas de acciones. Los sistemas de objetos, el espacio-materialidad, forman las configuraciones territoriales, donde la acción de los sujetos, acción racional o no, viene a crearse para instalar un espacio. Este espacio —el espacio geográfico— es más que el espacio social de los sociólogos, porque también incluye la materialidad. (Santos 1996, 249)

La racionalidad del espacio se encuentra directamente ligada con el grado de artificialización que este posea, en tanto que las técnicas proporcionan un mayor nivel de intencionalidad. De aquí surge también la idea de “espacio de flujos”, la que, según Santos (1996, 251), hace referencia a un espacio acotado que se reduce al soporte del conjunto de artefactos que permiten la fluidez necesaria para el desarrollo de la economía globalizada. Los actores hegemónicos de la economía y la sociedad determinan la localización de infraestructuras necesarias para la producción, por lo que el proceso de racionalización es llevado a cabo por esta minoría y no por las fuerzas anónimas del mercado, como generalmente se pretende naturalizar.

De esta manera se intenta sustituir a la naturaleza creando un medio artificial, que permita que cada una de sus partes pueda ser controlada de manera centralizada:

El espacio racional supone una respuesta rápida y adecuada a las demandas de los agentes, de modo que permita que el encuentro entre la acción pretendida y el objeto disponible se realice con la máxima eficacia. Esta depende de la técnica contenida tanto en las cosas como en las acciones. La validez mercantil de la técnica depende de las garantías de que una vez iniciada la acción, esta va a tener la trayectoria y los resultados programados. (Santos 1996, 254)

El espacio racional no es homogéneo, sino que existen espacios con diversos grados de racionalidad, lo que permite distinguir entre espacios con una alta carga de racionalidad, que se conforman con objetos técnicos, soportes del saber hegemónico, y espacios con menor grado de racionalidad o carentes de ella, que poseen sus

propias lógicas y que son denominados “espacios del hacer” (Santos 1996, 257).

En el contexto de una creciente división social y territorial del trabajo, se genera un proceso de racionalización que se profundiza progresivamente, y en el que las relaciones capitalistas abarcan cada vez más aspectos de la vida. Sin embargo, a pesar de una tendencia al incremento de la racionalización de las ciudades, existen fracciones dentro de estas que se diferencian por sus distintas densidades técnicas e informacionales.

Los objetos técnicos de alguna forma son el fundamento de los valores de uso y de los valores de cambio de las distintas porciones de la ciudad. Se puede decir que consideradas en su realidad técnica y en sus reglamentos de uso, las infraestructuras “regulan” comportamientos y de ese modo “escogen”, “seleccionan”, los actores posibles. Ciertos espacios de la producción, de la circulación y del consumo son las áreas de actuación de los actores “racionales”, mientras los demás actores se contentan con las fracciones urbanas menos equipadas. (Santos 1996, 259)

De esta manera, la modernización del territorio está íntimamente relacionada con la expansión del medio geográfico propio de la globalización, que:

[...] es el resultado de un proceso por el cual un territorio incorpora datos centrales del periodo histórico vigente que tienen importancia en la transformación de los objetos, de las acciones, en fin, en el modo de producción. A ese proceso estamos llamando *modernización*. (Silveira 1999, 22)

Los objetos necesarios para la modernización son altamente costosos, lo que hace que solo unos pocos actores accedan a ellos, en tanto que los demás quedan relegados. Santos (1996, 261) hace referencia a la “diversidad socioespacial”, la cual tiene su origen en la diversidad técnica existente en el interior de las ciudades, producto de los diferentes grados de modernización que alcanzaron a lo largo de la historia, y que se profundiza de manera acentuada en el periodo actual:

El paisaje actual reúne y asocia fragmentos de tiempo materializados de manera diversa, y autoriza comportamientos económicos y sociales distintos. Al tiempo que las áreas “luminosas” son el escenario de la acción de los vectores de la modernidad globalizadora, las fracciones urbanas que “envejecen” pueden ser transformadas sin mayor sumisión a tales nexos, y escapan a la regulación directa de los actores económicos y sociales hegemónicos. (Santos 1996, 261)

Esta realidad se hace palpable en la ciudad de Tandil, donde, según Di Nucci (2008), se observan distintos grados de modernización del territorio, producto de la provisión desigual de los servicios básicos urbanos, los cuales resultan recientes en ciertos barrios periféricos, mientras que en otros constituyen una modernización pretérita. Se presentan también distintos grados de fluidez en el territorio, observándose el contraste entre el norte y el sur de la ciudad, a causa del acceso diferencial al transporte público y particular:

Tandil es una ciudad con una importante difusión del medio técnico científico informacional como soporte del accionar global, pero a la vez evidencia diferentes modernizaciones territoriales observándose al interior de esta ciudad, espacios luminosos, espacios opacos y, numerosas situaciones intermedias, siendo estos la materialización local de los procesos conjuntos de globalización/*fragmentación territorial*. (Di Nucci 2008, 53)

En cada ciudad existen subsistemas espaciales, cada uno de ellos guiados por su propia racionalidad. De este modo existe una racionalidad dominante, pero al mismo tiempo se generan irracionales o contrarracionalidades como producto de la exclusión que genera la modernización del territorio. Espacialmente, estas contrarracionalidades son las que se generan en las áreas con menor grado de modernización, o áreas “opacas” (Santos 1996, 262), en las cuales los actores no están subordinados a las lógicas hegemónicas, en cuanto no tienen los medios necesarios para acceder a la modernización.

El hecho de que la producción limitada de racionalidad esté asociada a una producción amplia de escasez conduce a los actores que están fuera del círculo de racionalidad hegemónica al descubrimiento de su exclusión y a la búsqueda de formas alternativas de racionalidad, indispensables para su supervivencia. La racionalidad dominante y ciega acaba produciendo sus propios límites. (Santos 1996, 263)

Estas ideas pueden ser aplicables a la producción de la vivienda en la ciudad de Tandil, debido a que existe una racionalidad dominante que produce el espacio asociado con la inversión inmobiliaria y con la producción de nuevas formas de hábitat, que en la actualidad generan altas tasas de ganancias. A su vez, gran parte de las acciones de los diferentes niveles del Estado están dirigidas a garantizar el cumplimiento de estos intereses. Los actores hegemónicos —empresarios externos,

en este caso— transforman el espacio mediante sus inversiones y lo modernizan a través de la instalación de servicios y otros elementos que son necesarios para hacer posible la circulación del capital a partir de bienes inmobiliarios. Estos espacios pueden ser considerados “luminosos”, ya que estas inversiones permiten, progresivamente, difundir el medio técnico-científico-informacional en algunos lugares selectos de la ciudad.

Sin embargo, esta realidad contrasta con las dificultades que encuentra un amplio sector de la población para acceder a una vivienda digna, lo cual produce en estos “espacios opacos” contrarracionalidades o irracionales que están en permanente conflicto con la racionalidad dominante. La toma de viviendas, los reclamos y las manifestaciones son maneras en que ha emergido y se ha manifestado este problema a través de la dinámica social, pero también —teniendo en cuenta que el espacio geográfico incluye a la materialidad— estas racionalidades y contrarracionalidades encuentran su correlato en la configuración espacial de la ciudad.

De esta manera, se generan dos ejes de expansión de la ciudad, los cuales presentan notables diferencias:

[...] el eje sur, coincide con espacios valorados turísticamente asociados a la naturaleza, el paisaje, la tranquilidad y las actividades recreativas, que lo convierten en un destino atractivo y con respuesta creciente [...]. Situación diferente presenta el eje norte y noroeste cuyo crecimiento intercensal es explicado por los bajos valores inmobiliarios que tienen las propiedades y, cuestiones estructurales del entorno inmediato. (Di Nucci 2008, 27)

Aspectos metodológicos

Para obtener datos referidos al problema de investigación planteado, se utilizaron técnicas de autoinformación (entrevistas a informantes clave), siendo necesario también acudir a técnicas documentales (en este caso, se analizaron periódicos de la ciudad que contenían entrevistas a actores sociales de relevancia).

Se consideró pertinente entrevistar al presidente del Centro de Martilleros de la ciudad de Tandil, debido a que allí se concentra una importante proporción de empresas inmobiliarias de la ciudad; así, a través de esta institución, fue posible obtener un exhaustivo panorama de la situación actual de las inversiones destinadas al mercado inmobiliario, el tipo de construcciones demandadas y las posibilidades del acceso a la vivienda por parte de las distintas clases sociales. También se realizó

una entrevista a la propietaria de una de las empresas inmobiliarias más importantes de la ciudad.

Debido a que, generalmente, los empresarios del sector inmobiliario presentan ciertas reticencias a ser entrevistados, fue necesario acudir a declaraciones que los mismos realizaron en periódicos locales, obteniendo por medio de estos artículos información brindada por dos destacados promotores del rubro inmobiliario.

Por otra parte, el estudio se realizó por medio de actores sociales que han sido responsables de visibilizar el problema relacionado con el déficit habitacional: los ocupantes ilegales de barrios planificados y organizaciones como Mujeres sin Techo. De esta manera, se efectuó un análisis del discurso de estos actores a través de notas periodísticas que contenían datos sobre la usurpación de viviendas.

Finalmente, resultó imprescindible la utilización de los Sistemas de Información Geográfica - SIG, para el tratamiento y análisis de los datos y para la realización de la cartografía correspondiente; en este caso el software utilizado fue el ArcGIS 9.3.

La racionalidad del mercado y la transformación del espacio urbano de Tandil como estrategia de valorización de los capitales inmobiliarios

Los empresarios de la construcción y los promotores inmobiliarios se transformaron en actores destacados en la producción del espacio urbano de Tandil en la primera década del siglo XXI. Además, han colaborado en la construcción del perfil turístico y en el posicionamiento de la ciudad como un lugar de residencia permanente para la población de altos ingresos. Así, uno de los medios de comunicación locales más importantes expresa: “El boom inmobiliario en la ciudad de Tandil es tal, que decenas de nuevas construcciones, se adueñaron de los principales faldeos de las sierras” (Nueva Era 2010b, 10).

Lan et ál. (2010) atribuyen la pujanza de esta actividad durante los últimos diez años en Tandil, por una parte, a la asociación entre inversores externos y empresarios locales, que desarrollaron esta actividad en estrecha relación con los emprendimientos turísticos, y, por otra, a la estabilidad socioeconómica de este periodo que posibilitó el acceso al crédito para los pequeños empresarios. El tipo de edificaciones a las que se destinan las inversiones inmobiliarias son principalmente cuatro: conjuntos habitacionales de propiedad

horizontal, emprendimientos de alojamiento y servicios turísticos, edificaciones en altura y barrios cerrados. Los destinatarios son básicamente los sectores medios y altos, en cuanto son los únicos que tienen la posibilidad de adquirir estos productos que en el mercado se cotizan en dólares.

En términos espaciales, esto se tradujo en una acelerada expansión del ejido urbano hacia la zona sur, que resulta especialmente atractiva porque allí se localizan las sierras, que ofrecen paisajes de características singulares, tanto para los usos residenciales como turísticos y recreativos. Las nuevas formas de hábitat, como los barrios cerrados, eligieron precisamente estos lugares para ubicarse. En las últimas dos décadas se crearon dos barrios que responden a estas características: Sierras de Tandil y Altos Aires; que surgieron como emprendimientos inmobiliarios y, también, como segunda opción, como espacios recreativos. Ambos barrios han tenido un notable éxito, acelerando el proceso de ocupación del área serrana.

Harvey (1992) analiza la participación de cada uno de los actores sociales en la generación de valores de uso y valores de cambio en el mercado de la vivienda. Para el caso de los promotores inmobiliarios, indica que su intervención en este se dirige a obtener un valor de cambio, el cual consiguen por medio de la compra y venta de inmuebles o por el cobro que hacen por gestiones que llevan a cabo como intermediarios. De esta forma intentan incrementar la cantidad de transacciones de viviendas, debido a que esto contribuye a la expansión de su negocio: “Así pues, los corredores de fincas pueden desempeñar un papel continuo en el mercado de la construcción presionando sobre su actividad, a fin de forzar su ritmo” (Harvey 1992, 171).

Por su parte, Melazzo (2010) interpreta al mercado inmobiliario como un producto de relaciones económicas históricamente construidas, en el que es necesario tener en cuenta la incidencia que los diferentes actores sociales ejercen sobre el suelo urbano. Esta definición implica que el mercado inmobiliario posee una importancia fundamental en la estructuración del espacio. En este sentido, los promotores inmobiliarios lo transforman como estrategia para valorizar sus capitales: “[...] no processo de sua valorização o capital incorporador atua sobre a transformação dos usos do solo urbano, buscando internalizar sob a forma de lucros de incorporação, aquela parcela do excedente que seria, de outra maneira, apropriada pelo proprietário fundiário” (Melazzo 2010, 4).

En lo que respecta particularmente a la creciente expectativa que genera la ciudad de Tandil para las inversiones inmobiliarias, el presidente del Centro de Martilleros de la ciudad afirma que “[...] Tandil sigue siendo una buena opción para el inversionista, debido a que comprar tierras o viviendas puede generar el doble de ganancias que colocar el dinero en el banco [...]”, además considera que “Tandil está de moda”, y esto se lo atribuye no solo a su riqueza paisajística, sino también a la diversidad de actividades económicas que se desarrollan en la zona: agricultura, ganadería, industria y comercio. Sin embargo, manifiesta que el desarrollo de la actividad inmobiliaria está estrechamente ligado con las fluctuaciones que se producen en las actividades agropecuarias: “[...] la parte inmobiliaria crece cuando el campo anda bien [...], la rueda la mueve el campo [...]”. Por su parte, la propietaria de una importante empresa inmobiliaria de la ciudad entiende que las particularidades del mercado inmobiliario de Tandil radican en la significativa proporción de población universitaria que alberga la ciudad, la cual genera una importante demanda de departamentos:

[...] lo que más se vende son departamentos chiquitos, de un dormitorio. Es lo que más salida tiene, primero por el precio, y después porque vienen los padres de los estudiantes de otros lugares y los compran para sus hijos, o también gente que compra como inversión para alquilar a los estudiantes. (Propietaria de empresa inmobiliaria, entrevista 2010)

Al momento de realizar una inversión, Tandil aparece como una buena opción ya que pueden cobrarse alquileres más elevados. Destaca asimismo la importancia del turismo, que —a diferencia de las ciudades costeras, en donde esta actividad genera demandas estacionales— en Tandil es más estable a lo largo de todo el año, lo cual permite que los alquileres de departamentos, casaquintas y cabañas se efectúen de manera sostenida.

Otro empresario del rubro entiende que:

Tandil es una ciudad con un ritmo propio que ha revertido la posición que tenía frente a otros destinos y pasó a abastecer a un mercado meramente local, a participar del provincial y nacional. Antes, compraba solo el que vivía en Tandil, hoy no. Incluso tenemos inversores de afuera, gente que busca invertir en esta ciudad. Esto, demuestra un ritmo de giro del capital invertido muy interesante. (*Nueva Era* 2010b, 10)

Al mismo tiempo otro promotor inmobiliario, declara que “[...] la gente elige Tandil para tener calidad de vida, eso lo vemos nosotros a diario. Vivimos en una ciudad de excelencia a nivel no solo provincial sino nacional [...]” (*Nueva Era* 2010b, 11).

Los promotores inmobiliarios, de esta manera, consideran que el desarrollo urbano se alcanza, básicamente, a través de la atracción de inversiones:

Tandil está cubriendo la oferta y demanda en cuanto a locaciones. Y con miras al futuro, como ha ocurrido a lo largo de la historia del mercado inmobiliario en Tandil, el sistema es cíclico pero siempre tratamos de mantener la mirada optimista y estar convencidos de que Tandil es un mercado atractivo para la inversión inmobiliaria y que va a continuar creciendo. (*Nueva Era* 2010b, 11)

Es necesario también señalar algunas particularidades propias del mercado inmobiliario, y que permiten comprender su singular naturaleza. Puede considerarse de esta forma, la alta durabilidad de los bienes que produce, su elevado valor por unidad, la forma de consumo —que se realiza en el mismo lugar donde es producido— y la localización —que también es de gran importancia, puesto que es determinante en cuestiones fundamentales como el tipo de producto a construir y su precio—:

De maneira sintética, trata-se de reconocer que, dadas suas características básicas, que se alteram com o próprio desenvolvimento capitalista, o mercado imobiliário é o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização. Trata-se, também, de reconhecer suas especificidades e crescente autonomia frente aos demais capitais que, inicialmente, podem ser denominados como capitais imobiliários. (Melazzo 2010, 6)

Los capitales inmobiliarios necesitan tener acceso a la propiedad de la tierra para que su proceso de valorización resulte exitoso; dicho proceso se consigue mediante la compra y posterior transformación del uso del suelo. En este sentido, Harvey (1992) identifica algunas características que son inherentes al suelo como mercancía: en primer lugar señala que su localización fija confiere privilegios monopolistas a la persona que lo posee: es, además, una mercancía de la que no se puede prescindir en cuanto nadie puede existir sin ocupar espacio; al mismo tiempo es permanente y no requiere mantenimiento para conservar su valor; su transacción en el mercado se produce en un lapso de tiempo breve,

en tanto que su uso se extiende por un periodo prolongado, y no cambia de propietario frecuentemente, llegando a presentar diferentes usos que no resultan excluyentes entre sí.

Asimismo, el capital inmobiliario desempeña un papel preponderante en el proceso de transformación de la configuración territorial urbana, articulando distintas funciones, como la compra de terrenos y la contratación de consultores y de empresas que se encargan de la construcción y la comercialización, entre otros:

O mercado, que aparece à primeira vista como uma miríade de operações desconexas de compra e venda de diferentes tipos de imóveis, encerra assim a lógica de valorização de capitais sobre o espaço urbano e a transferência de rendas e riquezas (reais ou potenciais) entre mãos de diferentes agentes/atores presentes na cidade. (Melazzo 2010, 7)

Sin embargo, este proceso de valorización de capitales inmobiliarios se produce de forma más acelerada en algunos lugares del ejido urbano que en otros; más específicamente, los espacios de la ciudad con un grado mayor de modernización son más eficaces para este fin que aquellos que están poco modernizados. En Tandil las inversiones inmobiliarias colaboran para que la configuración territorial que presenta el centro y el sur de la ciudad resulte más apta para la obtención de máximos beneficios para el capital. El presidente del Centro de Martilleros manifiesta, en primer lugar, que la mayor cantidad de lotes se producen en zonas relacionadas con los circuitos turísticos; en segundo lugar se encuentra el área aledaña al campus universitario; en tercer lugar está la zona norte de la ciudad, y por último el barrio Movediza. Agrega además que, en la zona de Movediza, vender una vivienda es algo muy difícil, y también que se realizan muy pocas consultas a las inmobiliarias acerca de inmuebles que se encuentren en los barrios de la zona norte. Sin embargo, la propietaria de la empresa inmobiliaria menciona que existe una cierta demanda en estos barrios del norte y oeste de la ciudad, la cual generalmente está relacionada con personas de Tandil que no poseen vivienda propia, que se encuentran alquilando y que, cuando alcanzan un determinado nivel de ahorro, intentan comprar una propiedad en estas zonas. Explica, además, que en dichos barrios “[...] hay valores más bajos para quienes no pueden acceder a otra cosa, aunque no es lo más demandado en la ciudad [...]”. Asimismo identifica dos zonas que en la actualidad poseen un importante dinamismo: por una parte,

el centro, vinculado a la demanda de departamentos para estudiantes; y, por otra, el sur del ejido urbano, más precisamente el barrio Golf, El Cerrito, la zona del Dique y Don Bosco, lugares destinados para residencia de quienes vienen a vivir a Tandil y poseen un alto poder adquisitivo, con infraestructura para la actividad turística. Otro dato que destaca la empresaria inmobiliaria es la expansión de la zona céntrica de la ciudad, pues ya no solo abarca "las cuatro avenidas" sino que los barrios aledaños también presentan importantes ofertas de alquiler y venta de departamentos y viviendas.

Estas diferencias en el atractivo que generan los diferentes barrios de la ciudad evidencian una diversidad socioespacial en la que pueden identificarse, por un lado, "espacios luminosos", como el barrio Golf, El Cerrito, los lugares aledaños al Dique, Don Bosco, campus universitario y el área comprendida por las cuatro avenidas; y por otro lado, "espacios opacos", como los barrios del norte de la ciudad y Movediza, tal como se evidencia en la figura 2. Esta distinción surge a partir de la modernización del espacio generada por las inversiones inmobiliarias, en la que aquellos espacios luminosos se caracterizan por la proliferación de objetos que posibilitan la circulación y acumulación del capital —entre ellos, los complejos turísticos, cabañas, barrios cerrados—, como también por la creación de infraestructuras y la extensión de servicios.

Topalov (1984) considera al mercado del suelo como una relación social y cuestiona las posturas que analizan la formación de precios en base a la ley de la oferta y la demanda. Según este autor, el sector inmobiliario está integrado por la industria de la construcción, la promoción inmobiliaria, los rentistas inmobiliarios y el crédito inmobiliario. Por otra parte, también señala que el capital de promoción es un capital que nunca adopta la forma de capital productivo, sino que adopta primero la forma de terreno, luego la forma de mercancía-edificio y, cuando el edificio es vendido, recupera su forma inicial de capital-dinero. De esta forma, el capital de promoción actúa transformando los usos del suelo, liberando terrenos para destinárselos a nuevos usos y haciendo posible la producción sobre los mismos. Asimismo, mediante los pagos que efectúa a las empresas de la construcción antes de la finalización de la obra se obtiene un retorno más rápido del capital de las empresas constructoras en forma de dinero, acelerando la rotación del capital.

Actualmente, en la ciudad de Tandil, la transformación de usos del suelo se observa principalmente en el eje sur, en donde los usos turísticos y residenciales para sectores sociales de altos ingresos avanzan de manera acelerada. Según la empresaria inmobiliaria, estos lotes son demandados en gran medida por inversionistas externos a la ciudad para la realización de complejos de cabañas. Agrega, además, que quienes compran viviendas

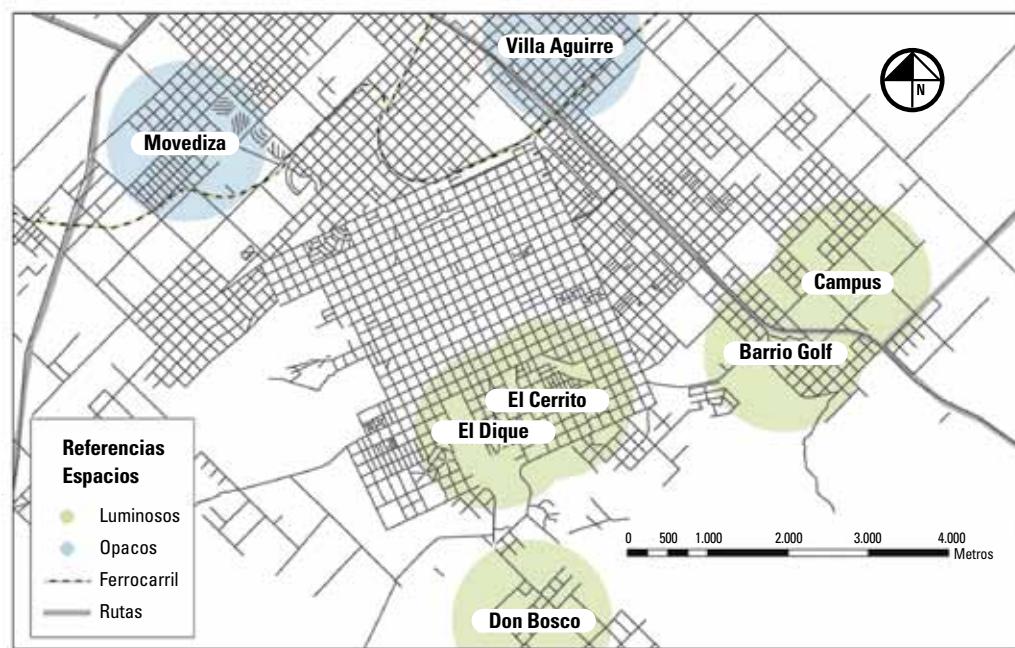


Figura 2. Espacios luminosos y opacos para el capital inmobiliario en la ciudad de Tandil.
Datos: entrevistas realizadas e INDEC 2001.

para habitar en la zona del cordón serrano son personas de altos ingresos, provenientes de las grandes ciudades.

Por otra parte, Topalov (1984) explica que, al contribuir con el financiamiento de la obra, la ganancia del capital correspondiente al promotor inmobiliario está compuesta, en parte, por la ganancia media sobre el capital que paga la construcción. Pero también, al cumplir con la función de liberar los terrenos y transformar los usos del suelo, el capital de promoción hace posible la generación de sobreganancias localizadas (renta del suelo), siendo este el segundo componente de su ganancia.

En este punto cabe desarrollar el concepto de renta urbana, el cual es inherente al carácter no reproductible del suelo urbano, lo que hace posible que sea monopolizable. La renta del suelo es concebida como “[...] una categoría económica específica que se define por la relación social en la que se genera: un capital que cumple una parte de las condiciones de su valorización en forma de una propiedad autónoma del suelo [...]” (Topalov 1984, 11). Esta definición implica también no reducirla exclusivamente a la forma en que se distribuye, es decir a un alquiler o pago único percibido por alguna fracción específica de la burguesía. La particularidad que presenta la renta en la sociedad capitalista es que no surge —como en otros modos de producción— como una forma de dominación sobre el plusproducto social, sino que es una parte de las ganancias que una empresa debe ceder al propietario del suelo o al promotor inmobiliario. De este razonamiento se desprende que la ganancia de las empresas es la que determina a la renta, y no al contrario: “[...] el capital es quien controla efectivamente el proceso de producción y tiende a eliminar a la propiedad autónoma del suelo de cualquier función de organización de ese proceso [...]” (Topalov 1984, 13).

La renta del suelo influye también modificando el precio de los inmuebles, de forma directa o indirecta; de manera directa, añadiéndose al precio de la producción de los edificios, y de manera indirecta, reduciendo la acumulación en el sector de la construcción.

Por otra parte, esta línea teórica establece la diferencia entre lo que se define como especulación del suelo y especulación inmobiliaria. La primera se explica mediante la intención de los propietarios del suelo de establecer un precio de oferta para la transacción de su bien que esté por encima de la máxima plus-ganancia posible según su ubicación, a causa de la posibilidad de usos futuros de ese suelo. En este sentido, se genera una contradicción entre los propietarios del suelo

y los promotores, en cuanto los primeros, al intentar obtener un precio máximo por la venta del suelo, están reduciendo la ganancia del promotor a la ganancia media, a lo cual estos últimos se resisten. Mientras que la especulación inmobiliaria se refiere a la lógica de los empresarios de la construcción, que buscan comprar y construir en donde la diferencia entre la plus-ganancia realizable y el precio real del suelo sea máxima.

Según Martins (2009), la especulación inmobiliaria le interesa especialmente a los propietarios de la tierra, pero no beneficia a los dueños de los medios de producción, ya que un aumento del precio de la tierra conlleva un aumento del costo de vida de la población asalariada que exigiría un incremento en sus ingresos. Los propietarios del suelo desempeñan una importante función en la reelaboración del espacio urbano, convirtiéndose también, en numerosas ocasiones, en promotores inmobiliarios, loteando, vendiendo y construyendo casas de lujo y transformando el espacio rural en urbano.

Claramente, en la ciudad de Tandil el principal motor de especulación radica en las posibilidades futuras que los lotes ofrecen para emprendimientos turísticos, residenciales unifamiliares de altos ingresos y edificios o departamentos de propiedad horizontal. De esta manera, un importante promotor inmobiliario de la ciudad indica que:

[...] en muchas zonas el valor más alto lo tiene el lote, por lo que podría hacerse, por ejemplo, un complejo de departamentos. A veces los clientes me preguntan por qué les piden por un lote casi lo mismo que por una casa. Sucede que, en los últimos años, subió mucho el valor de los terrenos. (*El Eco de Tandil* 2010a, 3)

Estos lotes, sin embargo, registran un proceso de valorización diferencial según la ubicación dentro del ejido urbano. En este sentido, el presidente del Centro de Martilleros expresa que “[...] los terrenos y casas bien ubicados suben en dólares [...]”, además afirma que, “[...] mientras en Movediza y Villa Aguirre un lote puede cotizarse en \$30.000, en la zona del Lago, El Paraíso y el campus su valor alcanza los US\$ 30.000 [...], la relación entre las zonas mejor ubicadas y peor ubicadas es de cuatro veces superior [...]”; de esta manera sugiere que el oeste y norte del ejido urbano son “zonas negativas dentro de la ciudad”. Asimismo manifiesta que, en estos barrios periféricos, la creación de viviendas queda estrechamente ligada a la intervención estatal, y agrega que las empresas inmobiliarias no están involucradas en estos planes, ya que generalmente los contratistas

son externos, aunque resalta que quienes se benefician son las empresas de la ciudad que venden materiales para la construcción, en cuanto estas las proveen de los insumos necesarios.

Por otra parte, el presidente del Centro de Martilleros reconoce las dificultades que existen para el acceso a la vivienda: “[...] no hay préstamos para la vivienda que se adecuan a los sueldos, un laburante no puede acceder [...]”. Según su opinión, este es el principal problema, ya que el acceso a créditos que puedan ser devueltos en un lapso de tiempo más largo constituiría una posible respuesta al problema habitacional que en la actualidad afronta la ciudad. Asimismo, la propietaria de la empresa inmobiliaria coincide con este planteamiento al indicar que, si bien existen créditos del Banco Nación o Provincia, a aquellos que no poseen un ahorro se les dificulta mucho acceder a una propiedad: “[...] los montos para la compra son bastante elevados y con lo que les dan de crédito no llegan, los que llegan son los que tienen algo ahorrado [...]”.

Sin embargo, la empresaria afirma que la última década fue muy próspera para el mercado inmobiliario de la ciudad, destacando que, en los nueve años que lleva al frente de la inmobiliaria, la venta y alquiler de propiedades inmobiliarias no dejó de crecer: “[...] cuando nosotros arrancamos había un boom, se vendía muchísimo [...]”. Plantea como única excepción los años 2008 y 2009, en los cuales el conflicto entre el gobierno nacional y las organizaciones rurales, sumado a los efectos de la posterior crisis internacional, generaron un contexto de gran incertidumbre que paralizó la actividad. No obstante, señala como dato relevante que, aún en este periodo de estancamiento, los precios de las propiedades y alquileres nunca dejaron de subir: “[...] el año pasado [por el año 2009] con la crisis nadie bajó un peso [...]”. En lo que respecta a los precios, indica que las propiedades en la actualidad se cotizan en dólares, y que los valores de base para la compra de un departamento están en US\$ 45.000, en tanto que, para la compra de una vivienda de dos habitaciones, asciende a US\$ 80.000. Estos valores contrastan con los de hace nueve años atrás, cuando un departamento de estas mismas características podía comprarse por \$ 60.000 o \$ 65.000: “[...] hoy nadie habla en pesos, todos los presupuestos se pasan en dólares [...]”.

En este proceso de especulación inmobiliaria, la variable espacial posee un lugar destacado, en cuanto las decisiones que los empresarios inmobiliarios toman en pos de promover la rotación del capital inciden en la

configuración territorial de la ciudad. De esta forma los capitales se invierten en lugares específicos que aseguren la mayor rentabilidad posible al transformar el uso del suelo:

Sabendo da dinâmica sócio-espacial a que o espaço urbano se submete, os especuladores inovam nas estratégias, criando novas “necessidades” e contando com maciço investimento do Estado. Enfim, as articulações entre os incorporadores e o Estado se aglomeram por todo o território, fragmentando e (re) organizando o espaço urbano. (Martins 2009, 9)

En lo referente específicamente a los promotores inmobiliarios, Melazzo (2010) indica que, a diferencia de las metrópolis —en donde existe una marcada división del trabajo—, en las aglomeraciones de tamaño intermedio se produce una superposición de funciones en la actividad inmobiliaria, identificándose estrategias de valorización de capitales que provienen de otras ramas de la economía; es decir, que no puede identificarse con exactitud el capital inmobiliario porque no constituye un sector específico —como sí lo es en las grandes metrópolis—. Asimismo, en el proceso de estructuración del espacio urbano, se evidencian con mayor claridad en estas ciudades las estrategias o acciones de carácter individual o familiar, debido a que es posible observar de forma más nítida las relaciones de estos actores con el poder público, que, inclusive, en algunos casos resultan confluir en uno mismo.

El capital inmobiliario y la aparición de nuevas formas de hábitat en la ciudad de Tandil

En las ciudades actuales, que se caracterizan por una distribución más inequitativa de la riqueza, una buena parte de la población queda sin posibilidades de poder acceder al consumo de ciertos bienes indispensables, como la vivienda; pero por otra parte, se generan nuevas formas urbanas, como es el caso de los barrios cerrados, que surgen a partir de la necesidad del mercado inmobiliario de producir mercancías para los grupos sociales medios y altos que aún poseen capacidad de consumo y buscan diferenciarse del resto de los habitantes de la ciudad. Estas nuevas formas urbanas generan una marcada fragmentación del espacio, debido a que resultan ser verdaderos enclaves que carecen de todo tipo de relación con los lugares contiguos. De esta manera, la necesidad del capital inmobiliario de crear

estas nuevas formas de hábitat promueve cambios en la configuración territorial, generando una ciudad más difusa y segmentada entre las diferentes clases sociales.

Sin embargo, Sobarzo (2006) indica que estas transformaciones no se dan de la misma forma en las metrópolis y en las aglomeraciones de tamaño intermedio, debido a que, en estas últimas, el consumo de nuevas formas espaciales provoca un proceso de obsolescencia mucho más marcado que el de las antiguas formas de habitar, a causa del reducido tamaño de sus mercados. Por otra parte, suele suceder que, en estas ciudades, productos como los barrios cerrados también pueden estar al alcance de sectores medios, en tanto que exista una mayor disponibilidad de tierras para urbanizar y a menores costos. La cuestión simbólica posee también una importante incidencia, debido a que estas nuevas formas de habitar gozan de un gran prestigio en buena parte de la sociedad, conduciendo a un segmento de los sectores medios a intentar imitar el estilo de vida de las élites. Así:

[...] las tipologías residenciales emergentes de los procesos de fragmentación urbana presentan en las ciudades intermedias un proceso de conformación y de elección en muchos casos diferente a los generados en las grandes ciudades, en las cuales se ponderan parámetros sociales asociados quizás a una cultura mundializada que demuestra e impone inexorablemente prácticas urbanas, pautas de consumo y modelos de socialización propios de un nuevo modelo de interacción social. (Dillon et ál. 2009, 9)

En relación con la demanda de viviendas ubicadas en barrios cerrados en Tandil, el presidente del Centro de Martilleros indica que básicamente esta queda restringida a “[...] gente que viene de afuera, no a gente de la ciudad [...]”, además sostiene que las personas que habitan este tipo de residencias poseen un elevado nivel de vida, de lo contrario no es posible acceder. Los dos barrios tipo *country* que existen en la actualidad, Sierras de Tandil y Altos Aires, se ubican en la zona sur, en los faldeos de las sierras (figura 3), y surgen como emprendimientos no solo residenciales sino también recreativos. El barrio Sierras de Tandil está incluido en un predio de 46 hectáreas, se encuentra dividido en 169 lotes que poseen entre 800 m² y 1.600 m² y cuenta con 11 hectáreas de espacios comunes, que tienen: una piletta de natación, canchas de tenis, *paddle* y fútbol, además de un club *house* de 530 m² y un pequeño lago con cascada. Mientras que el barrio Altos Aires forma parte de un conjunto de emprendimientos que se desarrollan sobre un predio de 160 hectáreas, y posee unos 400 lo-

tes de 2.000 m², como mínimo. El resto del predio se destina a un club de golf, un hotel de cuatro estrellas y un club *house* de 2.000 m², que incluye confitería y restaurante (*La Nación* 2003). En la figura 3 puede visualizarse, en el contexto del cordón serrano, al Hotel Amaike, correspondiente al barrio cerrado Altos Aires.

Si bien en este tipo de proyectos residenciales se intenta aprovechar el valor de los paisajes naturales, surgen inconvenientes en la provisión de servicios, pues las condiciones del terreno no son aptas para extender el ejido urbano en esa dirección. En este sentido, uno de los empresarios encargados de llevar a cabo estos emprendimientos describe las dificultades que implica construir sobre lotes ubicados en los faldeos de las sierras:

En ese entonces nadie apostaba por el proyecto, y como antecedente solo contaba con otras dos propuestas que habían quedado frustradas en el camino —recuerda Delillo—. No solo 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. (*La Nación* 2003)

Este es un ejemplo claro sobre la capacidad que poseen los promotores inmobiliarios para transformar la configuración territorial de la ciudad adecuándola a sus necesidades. En la figura 4 se encuentran localizados los dos barrios cerrados en el ejido urbano de la ciudad.

Pero, tal como lo indica Santos (1996), esta modernización no es homogénea sino selectiva. Mientras que en Tandil tales inversiones se realizan preferentemente



Figura 3. Camino entre las sierras hacia el barrio cerrado Altos Aires y el Hotel Amaike.
Fotografía de Migueltorena, mayo 2011.

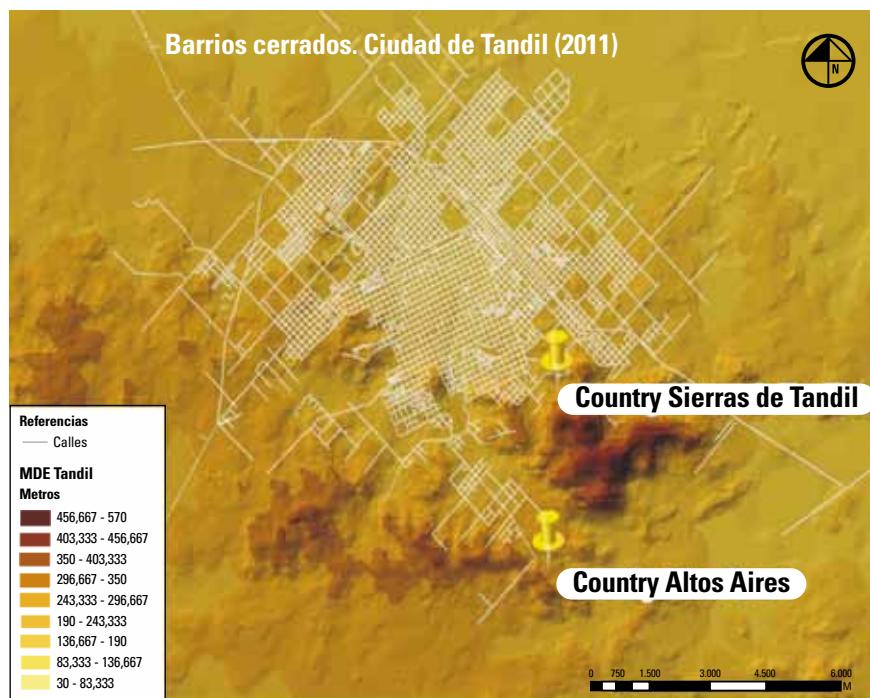


Figura 4. Barrios cerrados de la ciudad de Tandil, 2011.
Datos: trabajo de campo 2011.

en el centro y en el sur de la ciudad, en los barrios restantes “los espacios del hacer” (Santos 1996, 257) parecen adquirir cada vez mayor importancia, pues las personas que allí habitan quedan excluidos de la racionalidad dominante y deben crear estrategias de supervivencia, en este caso específico, para poder cubrir sus necesidades habitacionales.

El surgimiento de contrarracionalidades en la ciudad de Tandil en torno a las necesidades habitacionales

El aumento sostenido de los precios en las ventas y alquileres, condujo a que las posibilidades de acceso a la vivienda se encuentren cada vez más restringidas para un amplio sector de la sociedad; un empresario inmobiliario indicaba que entre los años 2009 y 2010 los precios de los alquileres de las viviendas en Tandil subieron entre un 20% y un 30%, y sostenía que los aumentos deberían ser aun más altos. Por otra parte, los contratos de alquiler hechos por dos años en el 2010 preveían para el segundo año entre un 15% o un 20% de aumento (*El Eco de Tandil* 2010a, 3).

En este sentido las estrategias de supervivencia generadas por los actores excluidos han sido la toma

illegal de conjuntos habitacionales en construcción y la constitución de organizaciones, como Mujeres sin Techo, quienes reclaman a los diferentes niveles del Estado políticas de vivienda más sólidas, además de poder intervenir directamente en la elaboración de estas.

Las tomas ilegales de viviendas dan cuenta de la existencia de contrarracionalidades que se escapan al accionar del Estado y del mercado, dejando al descubierto la ausencia de ambas esferas en determinados puntos de la ciudad. Las usurpaciones no constituyan un hecho cotidiano en la ciudad de Tandil; sin embargo, en el 2009 se produjo la ocupación de dos conjuntos habitacionales que estaban inconclusos: primero, cien viviendas del Plan Federal II fueron tomadas en el barrio Movediza y, posteriormente, en diciembre de ese mismo año, se ocuparon cincuenta inmuebles del barrio Smata, ubicado en el oeste de la ciudad (*ABC Hoy* 2009). Sin lograr una respuesta concreta por parte del gobierno municipal frente al reclamo de la generación de políticas que permitieran el acceso a la vivienda a personas con escasos recursos, los ocupantes ilegales permanecieron en estos barrios durante varios meses. En mayo del 2010, un fallo de la justicia ordenó al municipio la provisión de agua, la recolección de residuos y el desmalezamiento de los terrenos aledaños a las

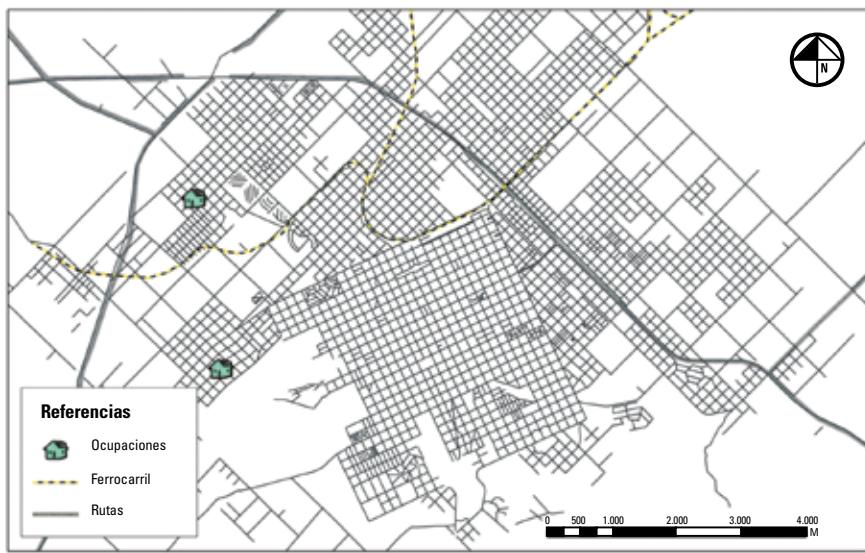


Figura 5. Ocupaciones ilegales de viviendas en la ciudad de Tandil, 2009.
Datos: trabajo de campo 2011.

viviendas ocupadas (*El Eco de Tandil* 2010b). En la figura 5 es posible visualizar los barrios en donde se produjeron las usurpaciones de viviendas.

La solución propuesta por el gobierno municipal en estos casos consistió en una negociación con cada familia ocupante; particularmente, se les proponía solventarles el alquiler de una vivienda hasta que se implementaran políticas que pudieran acabar con el déficit habitacional de manera definitiva:

En la sede de la Secretaría de Desarrollo Social, los ocupantes del barrio firmaron, en compañía del defensor oficial Diego Araujo, los compromisos que contemplan la solución a su problema habitacional, a partir de los que recibirán una vivienda en alquiler hasta tanto se concluya la construcción de las prometidas unidades industrializadas que se les cederán. (*El Eco de Tandil* 2010c, 3)

Los ocupantes del barrio Smata finalmente lograron la adjudicación de viviendas prefabricadas en lotes del barrio Movediza; sin embargo, esta solución abarcó solo a catorce familias, en tanto que las restantes únicamente consiguieron que el municipio les brindara el alquiler de una vivienda de manera temporal: “Fueron los grupos que resistieron los que finalmente lograrán acceder a una propiedad” (*El Eco de Tandil* 2011, 5). Por su parte, el abogado defensor de los ocupantes manifestó:

[...] el problema habitacional en Tandil sigue existiendo. Es una deuda pendiente del poder político solucionarlo en los años venideros y es una responsabilidad inherente a la función pública encontrar las alternativas viables para

darle una solución definitiva a la gente que realmente se encuentra en un estado de vulnerabilidad, de marginación, en nuestra propia ciudad. (*El Eco de Tandil* 2011, 5)

Cabe mencionar la labor llevada a cabo por Mujeres sin Techo, que es una organización que congrega a familias del barrio Las Tunitas que no poseen capacidad de ahorro para acceder a una vivienda propia, intentando, junto con otros actores sociales, visibilizar la problemática del déficit habitacional en la ciudad de Tandil, además de apoyar el reclamo de los ocupantes ilegales y de generar proyectos concretos para la construcción de viviendas.

Entre las propuestas que finalmente lograron realizarse, puede mencionarse la firma de un acuerdo con el Instituto Provincial de la Vivienda y el Municipio en agosto del 2010, para la realización de un complejo de 30 viviendas prefabricadas en el barrio 17 de Agosto (*El Eco de Tandil* 2010d, 3). Fundamentalmente, detrás de los reclamos que realizan esta y otras organizaciones de la ciudad existe la necesidad de reconocer el valor de uso de la vivienda por sobre su valor de cambio; es decir, que se establezcan los mecanismos para que el acceso a una vivienda digna sea un derecho que pueda ser efectivamente cumplido.

El déficit habitacional se constituye en una problemática que no solo abarca a los sectores de bajos ingresos, sino que los sectores medios ven también condicionado su acceso a una vivienda propia. Este hecho genera, por parte de la población, la búsqueda de

alternativas que les permitan cumplir con este objetivo, así una de las principales referentes de la organización Mujeres sin Techo expresa:

Hasta la gente que trabaja normalmente no puede acceder a un préstamo en un banco porque piden muchos requisitos. Acá está muy cara la tierra y la necesitamos para que la gente pueda construir y sé que con toda la voluntad del Municipio no se pueden conseguir. Entonces, hay que ver qué posibilidades de financiamiento hay. (*El Eco de Tandil* 2012)

En los escasos años que la organización lleva de existencia, ha logrado gestionar la construcción de barrios con financiamiento estatal en diferentes puntos de la ciudad. Específicamente, se lograron acuerdos con diferentes organismos del Estado que permitieron el acceso a la vivienda, en primer lugar, a un grupo de 30 familias, luego a otras 10, y, a comienzos del 2012, se adquirió un predio para que 48 familias puedan construir allí un complejo habitacional (*El Eco de Tandil* 2012).

Consideraciones finales

El proceso de modernización que se viene desarrollando en el periodo actual en el espacio urbano de la ciudad de Tandil se encuentra íntimamente ligado a las inversiones realizadas por promotores inmobiliarios y por empresarios del sector turístico; de esta manera, los objetos que han sido incorporados progresivamente a la configuración territorial —como los barrios cerrados, las cabañas, los departamentos de propiedad

horizontal, las infraestructuras para la provisión de servicios, etc.— se constituyen en un medio para la revalorización de sus capitales. La racionalidad inherente de los actores sociales dominantes concibe la vivienda como un bien de cambio; así, mediante la generación de estos inmuebles, se producen espacios adaptados a las premisas del libre mercado.

No obstante, dichos actores realizan sus inversiones en lugares específicos: las inmobiliarias encuentran atractivos el sur y centro del ejido urbano, mientras que el resto de los barrios —las periferias oeste, norte y este— parecen quedar excluidos de los beneficios que brinda el actual proceso de acumulación de capitales; de esta manera se transforman en “espacios del hacer”, en los cuales las personas que allí habitan crean diversas formas de subsistencia ante la imposibilidad de poder acceder a una vivienda propia mediante la vía legal.

Esta modernización excluyente del territorio genera, inevitablemente, la aparición de organizaciones que encarnan contrarracionalidades en la forma de pensar y actuar en la ciudad. Así, las personas que protagonizaron las ocupaciones ilegales de los complejos habitacionales y otras organizaciones, como Mujeres sin Techo, lograron infundir en la opinión pública de la ciudad la necesidad de considerar la vivienda no solo como una mercancía sino también como un derecho que es imprescindible garantizar, para lo que no es posible esperar solamente que se “derramen” los beneficios que se originan en otros barrios de la ciudad; por esto exigen al Estado políticas concretas para alcanzar ese objetivo.

Alejandro Migueltorena

Profesor y licenciado en Geografía, auxiliar de investigación en el Centro de Investigaciones Geográficas de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires - UNCPBA (Argentina), y auxiliar docente de la cátedra de Teoría y Metodología de la Investigación Geográfica en la misma universidad.

Diana Lan

Profesora y licenciada en Geografía de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires - UNCPBA (Argentina). M. Sc. en Geografía de la Université de Montréal (Canadá) y doctoranda en Geografía de la Universidad Nacional de La Plata - UNLP (Argentina). Profesora titular en el Departamento de Geografía de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires e investigadora del Centro de Investigaciones Geográficas de la misma universidad. Directora del programa de investigación Problemas Geográficos Contemporáneos en Argentina y directora del proyecto La Fragmentación Territorial en Argentina Producida por los Procesos Globales-Locales: Análisis a Diferentes Escalas.

Referencias

- ABC Hoy.* 2009. Cincuenta familias tomaron las viviendas del Barrio Smata. Diciembre 19. <http://www.abchoy.com.ar/leerarchivo.asp?id=61219&t=cincuenta+familias+tomaron+las+viviendas+del+barrio+smata> (consultado en marzo del 2011).
- Dillon, Beatriz, Beatriz Cossio, Claudia Lausirica y Daila Pombo. 2009. El repliegue hacia la vida individual en los nuevos lugares de residencia de una ciudad intermedia: el club de campo La Cuesta del Sur (Santa Rosa, La Pampa, Argentina). En *xii Encuentro de Geógrafos de América Latina: EGAL 2009*. Montevideo, Uruguay. ISSN 978-9974-8194-0-5.
- Di Nucci, Josefina. 2008. Fragmentación y modernización del territorio: la difusión del medio técnico-científico-informacional en la ciudad de Tandil. En *Contribuciones geográficas para el estudio de la ciudad de Tandil*, comps. Diana Lan y Guillermo Velázquez, 17-54. Tandil: Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Reun.
- El Eco de Tandil.* 2010a. Subieron los alquileres entre un 20 y un 30 por ciento, y afirman que deberían estar más caros. Junio 13. <http://www.eleco.com.ar/noticias/Inter%C3%A9s-General/32798:4/Subieron-los-alquileres-entre-un-20-y-un-30-por-ciento,-y-afirman-que-deber%C3%ADan-estar-m%C3%A1s-caros.html> (consultado en marzo del 2011).
- El Eco de Tandil.* 2010b. La justicia ordenó brindar algunos servicios al barrio Smata. Mayo 28. <http://www.treslíneas.com.ar/justicia-ordenó-brindar-algunos-servicios-barrio-smata-municipio-planea-apelar-n-259922.html> (consultado en marzo de 2011).
- El Eco de Tandil.* 2010c. Finalmente se destrabó el conflicto y hubo acuerdo con los ocupantes del barrio Smata. Julio 30. <http://www.eleco.com.ar/noticias/Pol%C3%ADtica/34671:1/Finalmente-se-destrab%C3%B3-el-conflicto-y-hubo-acuerdo-con-los-ocupantes-del-barrio-Smata.html> (consultado en marzo del 2011).
- El Eco de Tandil.* 2010d. Avanzaron en los detalles del acuerdo que Municipio firmará con Mujeres Sin Techo. Agosto 30.
- El Eco de Tandil.* 2011. En quince días estarían terminadas las viviendas para las familias que ocuparon el barrio Smata. Enero 27. <http://www.eleco.com.ar/noticias/Inter%C3%A9s-General/42441:4/En-quince-d%C3%ADas-estar%C3%ADan-terminadas-las-viviendas-para-las-familias-que-ocuparon-el-barrio-Smata.html> (consultado en marzo del 2011).
- El Eco de Tandil.* 2012. Mujeres sin Techo avanza en la gestión de nuevos proyectos para la adquisición de terrenos en Tandil. Marzo 1. <http://www.eleco.com.ar/noticias/Pol%C3%ADtica/169969:1/Mujeres-sin-Techo-avanza-en-la-gesti%C3%B3n-de-nuevos-proyectos-para-la-adquisici%C3%B3n-de-terrenos-en-Tandil-.html> (consultado en mayo del 2012).
- Harvey, David. 1992. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). 2001. *Censo nacional de población, hogares y viviendas 2001*. Buenos Aires: INDEC, Ministerio de Economía. República Argentina.
- Lan, Diana. 2011. *Territorio, industria, trabajo: división territorial del trabajo y espacio producido en la industria de la ciudad de Tandil, Argentina*. Doctorado en Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.430/te.430.pdf> (consultado en marzo del 2012).
- Lan, Diana, Santiago Linares, Josefina Di Nucci y Magdalena López Pons. 2010. La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil. En *Agentes económicos e reestruturação urbana e regional: Uberlândia e Tandil*, orgs. Elías Denise, Maria Encarnação Beltrão Positivo y Beatriz Ribeiro Soares, 29-155. São Paulo: Expressão Popular.
- La Nación.* 2003. Sierras: countries y clubes de campo, allá en lo alto. Noviembre 23. <http://www.lanacion.com.ar/549714-sierras-countries-y-clubes-de-campo-allá-en-lo-alto> (consultado en marzo del 2011).
- Macchi, José y Guillermo Velázquez. 2008. Análisis de viviendas y hogares. En *Contribuciones geográficas para el estudio de la ciudad de Tandil*, comps. Diana Lan y Guillermo Velázquez, 55-89. Tandil: Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Reun.
- Martins, Priscila Celeste. 2009. Especulação imobiliária y transformação do espaço urbano de Catalão-GO (2003-2006). En *XXI EREGEO: Simposio regional de geografia; A Geografia na centro-oeste brasileiro: passado, presente e futuro*, 4 al 7 de septiembre del 2009. UFG, Campus Jataí-GO.
- Melazzo, Everaldo. 2010. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte medio: hipótese e propostas de trabalho. Relatoria para *Workshop da ReCiMe no Rio de Janeiro* en abril del 2010.
- Nueva Era.* 2010a. Volvió a crecer la venta de propiedades. Octubre 22.
- Nueva Era.* 2010b. La inversión inmobiliaria continúa creciendo. Octubre 1.

- Randle, Patricio. 1992. *Ciudades intermedias: su reactivación en la región pampeana*. Buenos Aires: Fundación Banco de Boston.
- Santos, Milton. 1992. *Espaço e método*. São Paulo: Nobel.
- Santos, Milton. 1996. *La naturaleza del espacio: técnica y tiempo; razón y emoción*. Barcelona: Ariel S. A.
- Silveira, María Laura. 1999. *Um país, uma região: Fim de século e modernidades na Argentina*. São Paulo: FAPESP, Laborplan-USP.
- Sobarzo, Oscar. 2006. O urbano e o rural em Henry Lefebvre. En *Relações e contradições entre urbano e rural*, eds. Maria Encarnação Beltrão Sposito y Arthur Magon Whitacker, 53-64. São Paulo: Expressão Popular.
- Topalov, Christian. 1984. *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI.
- Vapnarsky, César y Néstor Gorozovsky. 1990. *El crecimiento urbano de la Argentina*. Buenos Aires, Argentina: Grupo Editor Latinoamericano. IIED-América Latina.