

NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO INSTRUMENTO DEL EXTRACTIVISMO URBANO. EL CASO DE LA PLATA.

Mg. Gabriel Losano**

glosano@fahce.unlp.edu.ar glosano@yahoo.com

El neoextractivismo surge con fuerza en América Latina en el S.XXI. Mantiene un estilo de desarrollo basado en la utilización de la naturaleza, que alimenta un entramado productivo sin valor agregado, escasamente diversificado y muy dependiente de una inserción internacional como proveedores de materias primas. Esta forma de producción básica, con una elevada tasa de ganancia que deriva de la explotación de la naturaleza, más que del esfuerzo empresarial, a diferencia de las utilidades que derivan de la maquinaria y del esfuerzo y creatividad de la mano de obra.

A esta forma de obtener ganancias extraordinarias fue Viale (2013) quien la trasladó a las ciudades refiriéndose al “extractivismo urbano”. Se construye y urbaniza irracionalmente y se avanza sobre predios en áreas urbanas y suburbanas que no las planifica el interés general sino la especulación inmobiliaria a través de los privilegios que le conceden quienes ocupa cargos en el Estado.

Es así que el presente trabajo pretende analizar uno de los instrumentos y estrategias para llevar a cabo esta modalidad de obtención de ganancias extraordinarias en las ciudades como lo es el código de ordenamiento urbano (COU) de la ciudad de La Plata aprobado en abril de 2010.

Para ello, se hará un repaso conceptual sobre el extractivismo y particularmente el urbano con algunas estrategias que usa el capital inmobiliario; posteriormente se centrará el análisis en el suelo urbano y su renta como elemento central de disputa, en el actual modelo neoextractivista, y finalmente se hará un estudio de los cambios introducidos en el COU como herramienta para obtener dicha renta.

En cuanto a la metodología se trabajó con bibliografía, trabajos académicos y se espacializó la información mediante sistema de información geográfica para su análisis.

Este trabajo es la conjunción de una parte de lo realizado en la cátedra Seminario sobre Problemas de la Geografía Económica Argentina de la carrera del profesorado en Geografía y el proyecto de incentivos “Ciudad, mercado inmobiliario y conflicto. Una aproximación metodológica para la construcción de un observatorio urbano” radicado en el Centro de Investigaciones Geográficas (IdIHCS-FAHCE, UNLP).

Extractivismo como modo de construir ciudad

Cuando se habla de extractivismo se utiliza una definición comprensible pero sin eludir complejidades. Con éste se entiende a aquellas actividades que remueven grandes volúmenes de recursos naturales que no son procesados o lo son limitadamente, para la exportación; por lo tanto existe extractivismo agrario, forestal, pesquero, además de la minería e hidrocarburos. La base de la ganancia que genera esta práctica proviene de las condiciones naturales y las propiedades del suelo donde se desarrollan. Es decir; las utilidades no derivan tanto por el esfuerzo empresarial, la maquinaria, ni la creatividad en el trabajo sino por las condiciones naturales del mismo.

Para entender las sobreganancias de estas formas de producción se remitirá al análisis que hacen Teubal y Palmisano (2012) respecto al concepto de renta, la cual sostienen que contiene dos aspectos diferentes pero de relación mutua. Uno de ellos tiene que ver por la mayor productividad y, por ende, mayor rentabilidad que genera tierras más fértiles que otras o la mayor disponibilidad de recursos naturales frente a otros suelos. Esto permite una mayor tasa de ganancia vinculada directa o indirectamente a esos recursos o condiciones naturales del suelo.

** Centro de Investigaciones Geográficas y Departamento de Geografía, FAHCE, UNLP

Por otro lado, *“esa mayor productividad y rentabilidad es apropiada no sólo por grandes terratenientes sino también por grandes empresas que controlan sectores clave del sistema extractivo de referencia”* (Teubal y Palmisano; op. cit). Por ello, en estas superganancias subyace la necesidad del control o la propiedad de los medios de producción de un territorio susceptible de ser explotado productivamente.

Estas grandes rentas diferenciales derivadas de la exportación de productos primarios, se concentran en pocos grupos económicos sin incentivos u obligaciones de inversión en el lugar de origen de tales productos. A su vez, *“la elevada tasa de ganancia, por las sustanciales rentas ricardianas¹ que contiene, invita a la sobreproducción cuando los precios en el mercado mundial son altos. Inclusive en momentos de crisis se mantiene esta tentación de incrementar las tasas de extracción. El exceso de oferta, para tratar de compensar la caída de los precios, hace descender la cotización del producto en el mercado mundial, lo que termina por beneficiar a los países industrializados”* (Acosta, 2011).

Los países de América Latina están atravesando nuevamente un modelo extractivo-exportador, que tiende a consolidar y ampliar aún más las brechas con los países centrales, mediante la extracción de recursos naturales no renovables, la extensión del monocultivo, la contaminación y la pérdida de biodiversidad (Svampa, 2008).

En la medida que la demanda global de productos primarios continua aumentando, el precio de producción se eleva permitiendo que nuevos productores, con costos más elevados, puedan ingresar al mercado para satisfacer esa demanda adicional con rentabilidades normales. En estas condiciones, los productores o países tradicionales comenzarán a recibir una renta extraordinaria; sean productores petroleros o cualquier otro recurso, incorporándose nuevos territorios a tal explotación primaria. A su vez, esa rentabilidad de la producción primaria tiende a desviar recursos de inversión desde las actividades industriales que en general sólo obtienen una rentabilidad promedio (Félix, 2013).

Este nuevo extractivismo, en buena medida, responde a condiciones globales que permite la exportación de productos primarios. Por un lado, la debacle de los mercados financieros convencionales en el 2008, hace que muchos se refugien en las materias primas, lo que contribuye a aumentar sus precios, o bien que busquen inversiones en plazas distintas de los países industrializados. Por otro lado, se mantiene una fuerte demanda de China (Gudynas, 2012).

Esto genera elevados ingresos sumado a las abiertas posibilidades de financiamiento externo, los gobiernos tienden a relajar sus estructuras y prácticas tributarias. Acosta (2012) es muy claro al afirmar que *“en muchas ocasiones despliegan una mínima presión tributaria y hasta dejan de cobrar impuestos, en particular el impuesto a la renta.”*

Si uno de los pilares que sostiene el crecimiento económico del neoextractivismo es las exportaciones de productos primarios, el otro es las obras de infraestructuras con el fin de integrar estos territorios. Primero fue Iniciativa de Integración de la Infraestructura Regional Sudamericana (IIRSA), luego surgió el Consejo Suramericano de Infraestructura y Planificación (COSIPLAN) con el fin de planificar la interconexión por la vía de infraestructuras, la circulación de commodities, mercancías y consumidores a través de los distintos espacios geográficos.

Como bien indicara Pintos (2014), con el neoextractivismo se *“naturaliza la expoliación de los recursos naturales y la degradación del ambiente subalternizando sus efectos a una racionalidad productivista y al inmediatez del beneficio económico de las grandes empresas multinacionales que operan en la región”*. La expansión de monocultivo y de explotaciones mineras sobre territorios que en otros modelos de desarrollo era marginales, genera en sus comunidades los efectos de una serie de dificultades

¹ *“Recordemos que las rentas ricardianas son aquellas que se derivan de la explotación de la Naturaleza, más que del esfuerzo empresarial, a diferencia de las utilidades que derivan del esfuerzo y creatividad (“productividad”) de la mano de obra”*.

socioambientales, colocando en el centro de disputa la cuestión acerca del territorio y el medio-ambiente. Se produce así una privatización de las tierras indígenas y campesinas, su desarticulación; se produce también, una expulsión de medianos y pequeños productores tradicionales o de otras actividades menos rentables, generando continuas migraciones del campo a la ciudad; la creciente orientación de la producción agropecuaria hacia los mercados internacionales; la articulación a los complejos agroindustriales, mineros o hidrocarburíferos liderados por grandes empresas transnacionales; el aumento de la influencia del capital financiero (conformación de pool de siembra); etc. Esta nueva etapa de acumulación por desposesión fomenta la concentración de la tierra y la conformación de un nuevo latifundismo relacionado con el capital financiero y agroindustrial que va en paralelo a una centralización del capital en los diversos eslabones del sistema extractivo (Teubal y Palmisano, op. cit).

Estas actividades también potencian enormes deseconomías externas vinculadas con la naturaleza: la contaminación del medio ambiente, del aire, la tierra y el agua; el saqueo del agua y de los glaciares en regiones áridas; el desbaratamiento de la agricultura de procesos preexistente; pérdida de biodiversidad; deforestación extremas, pérdida de la fertilidad de la tierra, se fumiga masivamente afectando a poblaciones enteras. Constituyen en cierta medida la contrapartida de la renta diferencial, afirman Teubal y Palmisano (op. cit). Pero claramente, no hay la suficiente presión social para obligar a reinvertir en eslabonamientos productivos de mayor complejidad ni en cuidado del medioambiente².

Como todo modelo de acumulación tuvo su correlato en las ciudades, en la forma en que se fue organizando el **espacio urbano**. Svampa y Viale (2014) sostienen que la especulación inmobiliaria en las ciudades equivale a la megaminería o a la soja transgénica, manifestándose en el sacrificio de los espacios verdes, del espacio público y en las mismas calles. Emerge un Estado que da legitimidad de regulador a actores no estatales favoreciendo la implantación de capitales de la construcción a través de la generación de nuevas normas jurídicas primero, y ocupando directamente cargos claves en el Estado, más recientemente.

En ese sentido, hay un fuerte discurso en donde se entiende a la construcción como una supuesta forma de desarrollo en sí misma y el aumento del valor del metro cuadrado es un indicador de progreso. Por ello, se continúa con la desregulación y la falta de intervención estatal en los mercados del suelo e inmobiliario. Se incentivó la construcción urbana pero en mucha menor medida aquella orientada a las necesidades de las mayorías populares; por el contrario, con este modelo de acumulación el boom de la construcción, en nuestro país y especialmente en las grandes urbes, tiene un importante componente especulativo. Esto implica que junto con la incesante edificación un alto porcentaje de los departamentos de la ciudad permanecen vacíos, funcionando como mera reserva de valor (Teubal y Palmisano, 2015). Es decir, se construye y urbaniza de manera exorbitante y se avanza sobre predios en áreas urbanas y suburbanas que no las planifica el interés general sino la especulación inmobiliaria a través de los privilegios que le conceden quienes ocupa cargos en el Estado.

No solo hay una banalización del paisaje urbano, sino que las problemáticas son similares a las mencionadas respecto al neoextractivismo (Ver Pintos y Viale; Op.cit). Escases de los espacios urbanos verdes públicos, desplazamientos, daños ambientales y proliferación de viviendas ociosas y desocupadas como modelo de planificación urbana. La contracara necesaria de este proceso se expresa en el aumento de los desalojos, la desigualdad en la concentración de la propiedad del suelo urbano y la exclusión y privatización de espacios públicos, entre otros impactos. El extractivismo urbano está

² A pesar que las tres cuartas partes del territorio argentino se abastece de agua que se origina en la cordillera de los Andes, cada vez hay más producción minera e incentivos por parte del Estado. Las exportaciones mineras de las provincias cordilleranas tuvieron un crecimiento promedio del 14,3% anual en el periodo 2001-2015 (Ministerio de Energía y Minería y Acuerdo Federal Minero, 13 de junio 2017)

consolidando ciudades degradadas, insalubres, privatistas exclusivas, con infraestructura obsoleta en el centro y escasa en la periferia. Pero éstos, constituyen elementos que son obviados en los cálculos económicos fortaleciendo el caudal de las rentas diferenciales pues si se tuvieran en cuenta al momento de realizar el cálculo de los costos de producción estas actividades probablemente dejarían de ser altamente rentables (Teubal y Palmisano, op. cit.).

El suelo como elemento de disputa

Más allá de las similitudes y la impronta de este modelo de desarrollo neextractivista en la ciudad, hay un elemento en común entre la explotación extractiva de recursos naturales y commodities y el extractivismo urbano que es transcendental en este análisis: el suelo. La apropiación de éste en cada vez menos manos se dan gracias a un Estado que permite su uso a través de la propiedad o de concesiones.

El suelo constituye un medio de producción sin ser producido ni reproducible dado que, a pesar de carecer de trabajo humano, adquiere las propiedades de una mercancía que incluso funciona como capital. Sin embargo, por el carácter limitado del recurso y el monopolio que ejercen los dueños de la tierra, este capital puede verse interrumpido de ingresar a la producción sea agraria, constructiva o cualquier otra actividad. Cuando eso ocurre, los precios tienden a ser más altos generándose una suerte de superganancia para el sector con relación a la ganancia media o tasa de referencia que persiste en el resto de la economía. Esta superganancia toma la forma de renta para el sector en cuestión (Teubal y Palmisano, op. cit.).

El mercado de suelo, y muy particularmente el de urbano, es un mercado de localización, esto significa que son los atributos extrínsecos al suelo y la valorización social de los mismos los que inciden en la formación de sus precios. Esto hace que el suelo urbano tenga una *relativa irreproductibilidad* por la dificultad de repetir su ubicación dentro de la ciudad (en referencia a las características territoriales y urbanas de su localización), es *escaso* por las características que le proporciona su ubicación en la ciudad e *indestructibilidad*, dado por las características de su ubicación son difíciles de destruir en el mediano plazo. Por ello en el precio del suelo no depende de la oferta y la demanda *“dado que no existe una localización igual a otra, que toda localización es monopolizada por el propietario del inmueble y que la demanda tiende a concentrarse en determinados lugares, la demanda efectiva de un terreno no puede ser satisfecha plenamente por la oferta de otro terreno”* (del Río et al, 2014); jugando entonces un papel central la demanda.

Ésta no solo se conforma por familias que, con diferente capacidad de pago, persiguen necesidades habitacionales, ni sólo por empresas que demandan suelo para realizar sus actividades, también incluye a promotores e inversores inmobiliarios. Por lo cual, están dispuestos a pagar un precio que excede al costo y a la ganancia normal; la diferencia de este sobreprecio es lo que se denomina renta y es la que nutre al precio del suelo (Jaramillo, 2005). Por lo cual, el suelo urbano en cuanto mercancía, adquiere un precio que refleja el derecho a percibir periódicamente una cantidad de valor, una capitalización de la renta de la tierra (Jaramillo, 2009 y Smolka, 2013), y por ello va haber interés en su valorización. Esto lleva, a los actores vinculados a la promoción inmobiliaria/construcción, a desplegar distintas estrategias para la generación y apropiación de rentas diferenciales.

Un elemento a tener en cuenta al momento de entender el cambio normativo como estrategia del capital inmobiliario-constructor, es el principio del **más intensivo y mejor uso**, es decir que el valor de mercado depende del uso potencial más que del uso actual. Cuanto más redituable sea el uso potencial, más alta será la demanda y el valor en el mercado.

Por ello, estos agentes de promoción inmobiliaria tienen un papel central en la formación de los precios del suelo urbano, ya que son quienes canalizan la demanda derivada del suelo en función de la actividad que allí se puede desarrollar y según las expectativas de

tipo e intensidad de uso que el suelo tolera en términos económicos y normativos³ (Del Río et al, op. cit.). A su vez, la construcción que se haga en el suelo tiene dos componentes: la ganancia por realizar tal construcción que remunera al inversionista y la renta que la percibe el propietario del suelo (Jaramillo, op. cit); con lo cual, dichos actores, van a propiciar la mayor intensidad de los usos del suelo.

Cuando nos referimos a incrementos de intensidad de uso del suelo urbano, debemos pensar en aquellas parcelas que de construirse una o dos viviendas pasa a construirse veinte (por citar un número), bajo la modalidad de edificios en altura u urbanizaciones cerradas; las primeras en zonas centrales o urbanas consolidadas y las segundas en zonas rurales o semi rurales.

El paso de suelo rural a urbano puede multiplicar su valor hasta 4 veces en promedio. A su vez, el paso de casas a edificios de 5 a 6 pisos puede elevar el precio del suelo entre 80% y 100%, dependiendo de la localización y el estrato social al cual fueron destinados tales edificios (Smolka, 2013).

En este marco de extractivismo urbano, como vimos la infraestructura es un pilar fundamental de este modelo, que también actúa en la ciudad. A partir de la reactivación de la obra pública, por la dotación de nuevas infraestructuras se produjo un alza de las expectativas de valorización y de especulación inmobiliaria. Igualmente, se forjó una presión por flexibilizar la normativa para que permita la expansión urbana, la densificación en el centro y mayor subdivisión del suelo desde los sectores inmobiliarios y de la construcción. Además del “adormecimiento colaborativo del sector público” (Pintos, op.cit), que se desarrolló en el apartado anterior, hay una ausencia histórica en cuanto a la capitalización por parte de los propietarios del suelo urbano, sin recuperación pública, de la valorización producida. En efecto, otro elemento clave para entender el funcionamiento de este mercado y su desarrollo extractivista en la ciudad, es el papel que juega la retención de una mercancía imperecedera como lo son los inmuebles en las condiciones de regulación actual donde la especulación inmobiliaria no está castigada (Del Río et al, op. cit.).

El dinamismo del sector en los años '90, donde el mercado inmobiliario estaba estimulado por la estabilidad de precios, créditos hipotecarios y una demanda contenida durante la década anterior, era impulsado por la necesidad de vivienda y no como una inversión (Barakdjian y Losano, 2012). Bajo el extractivismo, la demanda de inmuebles residenciales pasó a estar estimulada por la colocación de excedentes económicos generados en distintos sectores de la economía, que adquiere una alternativa rentable a través del alquiler del inmueble o como simple resguardo de valor del dinero. Debido a ello se produjo, en las principales ciudades de Argentina una fuerte demanda inmobiliaria como valorización de capital, edificios en áreas centrales con fines residenciales exclusivo para los sectores altos ingresos y barrios privados- countries, en la periferia; dejando al margen del acceso a la propiedad cada vez más amplios sectores de la sociedad. La Plata pasó así de tener 72,7% de propietarios, en el año 2001, a 66,9% en el 2010; menos proporción de propietarios que el Gran Buenos Aires (71,5%), la provincia de Buenos Aires (70%) y el país (67,7%) (CNPYV-INDEC 2001 y 2010). Mientras la cantidad de superficie permisada de construcción en el Partido de La Plata tuvo una tasa media de crecimiento del 50,4% entre 2002 y 2009; en el casco urbano su tasa media de crecimiento para el mismo periodo fue del 63,3% (Losano, 2011). Esto llevó a que, en el periodo 2002-2009 se construyó, en el casco urbano, más de 1.300.000 m²; a su vez, la población en el periodo 2001-2010, en el mismo lugar, se incrementó un 4,5% (8.484 habitantes). Por lo cual, la oferta edilicia, a grosso modo, se construyeron 120 m² por

³ El promotor proyecta sobre un terreno específico una edificación destinada a un tipo de uso con determinada intensidad de aprovechamiento y demanda dicho terreno. Frente a la competencia, estima cuánto puede pagar por el suelo luego de realizar el “cálculo hacia atrás” (descontar al precio esperado por la venta del inmueble edificado la tasa normal de ganancia, los costos de producción, los costos financieros y los costos de transacción).

persona (se descuenta un 30% que no es vendible cuando se construye edificios). Esto muestra la construcción impulsada por la inversión en edificios que se mencionó anteriormente.

Ante un mercado que se centra en la intensidad constructiva y con valores cada vez más altos, la primera estrategia de los sectores más vulnerables fue la búsqueda de terrenos lejanos para acceder a una propiedad en el mercado formal, a través de suelos de escaso valor, con bajas condiciones urbanas-ambientales. Pero, la periferización de las demandas de sectores sociales medios y altos, se expresó en un aumento de precios de los terrenos. Así, los sectores de menores ingresos, debieron buscar otras formas de acceso a la vivienda como la apropiación forzosa de tierras en la periferia (Barakdjian y Losano, 2012). En el Partido de La Plata, en el año 2004 había 81 asentamientos precarios pasando a 145 en el año 2017 (Subsecretaría de Tierra Urbana y Vivienda, Prov. Buenos Aires y Secretaría de Vivienda y Hábitat, Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Presidencia de la Nación).

Además de estas consecuencias sociales y económicas, las fuertes densificaciones en las áreas centrales ha tenido efectos urbanísticos indeseados; como la congestión, la saturación y escasez de espacio público (al igual que con bienes comunes) e infraestructura, como así también, problemas de asolamiento.

Del Ordenamiento Urbano al reparto de rentas

Hasta aquí se analizó, muy brevemente, el modelo de desarrollo imperante en la Argentina, su proceder en la ciudad y las particularidades del mercado inmobiliario. A partir de ahora, se verá cómo el código de ordenamiento urbano (COU) de la ciudad de La Plata aprobado en abril de 2010, constituyó uno de los instrumentos y estrategias para llevar a cabo esta modalidad de obtención de ganancias extraordinarias en el partido de La Plata⁴.

Desde antes del neoextractivismo, se instaló en la opinión pública y se creó consenso social para aceptar que la vitalidad de la actividad de la construcción es indispensable en el en nombre del “desarrollo” y el “progreso” de la ciudad. Los diversos discursos extractivistas nos proponen que debemos construir más y más sin importar que hay previamente en ese terreno sean humedales, patrimonio, espacio verde (bienes comunes) o producción hortícola, y ampliar cada vez más los proyectos extractivos en número e intensidades, para así generar empleo y favorecer a su vez, el acceso a la vivienda⁵.

En la normativa urbanística, los artículos referidos a la expansión del área urbana, la densificación del centro y la subdivisión de parcelas fueron, como era de esperar, los componentes más defendidos en el discurso de los agentes involucrados en el sector de la construcción, teniendo fuerte repercusión en el diseño de la misma y, por lo tanto en el mercado inmobiliario.

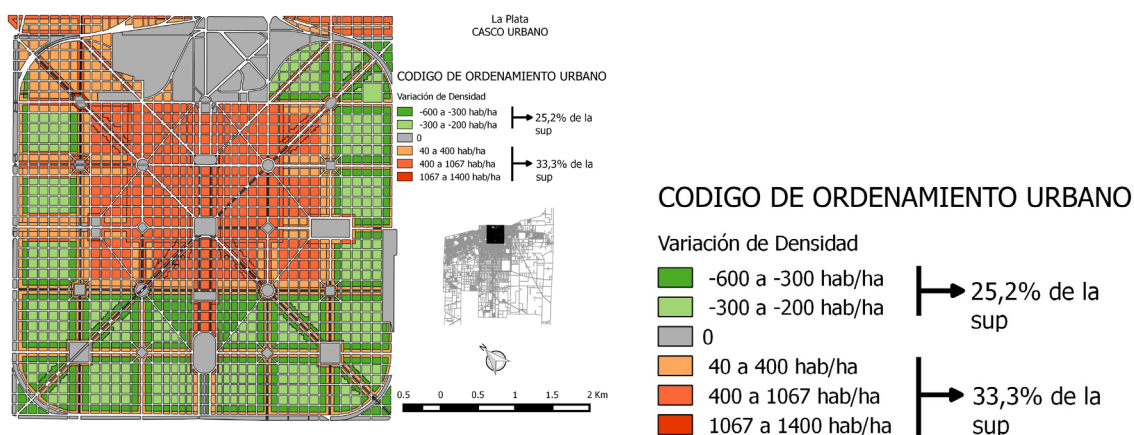
Los cambios que introdujo la ordenanza 10703 del año 2010 respecto a su predecesora la 9231 del año 2000, se los agrupó en cuatro tipologías de acuerdo a su modalidad y su posibilidad de interpretaciones urbanísticas que permite esta ordenanza. Se centró la atención en aquellos artículos cuya impronta merece interés de acuerdo a nuestros

⁴ Por una cuestión de espacio y de objetivos de este trabajo, no se va a profundizar en las distintas estrategias que adoptan los agentes inmobiliarios y de la construcción, pero es pertinente mencionar que las estrategias son un conjunto de actividades que la empresa hace para obtener una ventaja en el mercado frente a sus competidores. Es decir, se debe escoger qué acciones se harán y cuáles no. En el caso de los agentes inmobiliarios se pueden mencionar acciones como las relaciones públicas (lobbies), la segmentación del producto, mercado digital, dónde y cuándo comprar, qué construir y cómo vender, canje de terrenos por metros cuadrados construidos, stock de terrenos, son algunos ejemplos.

⁵ Del Río et al (op cit), explican el tema de por qué no bajan los precios en el mercado inmobiliario platense y el discurso de “cuanto más oferta menos precio” que anunció el sector inmobiliario-constructor platense ante el nuevo código urbano y el crecimiento de la construcción.

objetivos, por ello se refieren, principalmente, a las modificaciones vinculadas al incremento de los indicadores constructivos.

1. Densificación constructiva directa. Aumento de los indicadores de FOT⁶ y de densidad dada por cambios de éstos en la zonificación. Técnicamente el FOT es un índice de construcción que arroja cuánto puede ser la superficie total construida de la edificación, en proporción a la extensión del predio. A su vez, la densidad⁷ se mide por la cantidad de personas por hectárea, se toma 2 habitantes cada 12/15 metros cuadrados construidos⁸. Encontramos un comportamiento disímil de acuerdo a su ubicación dentro del área urbana. Por un lado, en el casco fundacional, sobre las avenidas y zonas más céntricas, se incrementan el FOT y la densidad, representando un 30,2 % y 33,3% respectivamente de la superficie total del mismo; Pero en las áreas menos céntricas, estos indicadores disminuyen en áreas que en total corresponden un 25,4% y 25,2% de la superficie del casco (Figura1).



FUENTE: Elaboración propia en base a Ord. 9231/00 y 10703/10

Por otro lado, en la periferia se crean nuevas zonas urbanas por un total de 412 hectáreas donde antes eran complementarias o rurales. Y también se densifica en la periferia mediante incremento del FOT o la densidad, en 1979 hectáreas de la periferia urbana (Cuadro 1).

Cuadro 1: **Variación de superficie bruta por áreas de las ordenanzas (has)**

Ordenanza	Urbana	Complementaria	Rural
9231	13.933,39	6.544,64	66.639,40
10703	15.249,89	6.317,60	65.549,94
Variación	9,45%	-3,45%	-1,63%

FUENTE: Elaboración propia en base a Ord. 9231/00 y 10703/10

2. Compensaciones urbanísticas. Son instrumentos normativos de ordenamiento territorial de carácter vinculante para las instituciones públicas y los particulares. Se suele aplicar a constructores o propietarios que, a cambio de alteraciones o excepciones en la normativa

⁶ “Se denomina **Factor de Ocupación Total** a la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela” (Art. 59°, Ord 10703/10).

⁷ “Se denomina **Densidad Poblacional Neta** a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos. A los efectos de calcular la cantidad máxima de personas por parcela se multiplicará su superficie por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona” (Art. 59°, Ord 10703/10).

⁸ La densidad, en cantidad de personas admisibles, será equivalente al número entero menor que como cociente surja de dividir la superficie total resultante sin Ambiente de uso múltiple-A.U.M sobre la superficie mínima por habitante, según los ambientes que correspondan a cada tipología (Art 190°, Ord 10681/10, Código de Edificación).

de ordenamiento urbanístico y territorial, se les permiten aumentar la edificabilidad o desafectar el suelo de un destino público. A cambio de ello, deberán contemplar medidas compensatorias para mantener la proporcionalidad y calidad y funcionalidad urbana. Es un instrumento de aplicación en la distribución de cargas y beneficios entre los interesados: propietarios, desarrolladores y el Estado y la sociedad. Es decir, los responsables de un emprendimiento con estos beneficios devuelven en inversión social, que impactan de manera directa en el desarrollo y calidad de vida de los diferentes grupos poblacionales de la ciudad.

En el COU, las compensaciones urbanísticas se dan casi de manera directa en las zonas del casco histórico por:

- **Provisión de cocheras y edificación de jerarquía⁹.** En nuevas edificaciones o adecuaciones de edificios, las superficies destinadas a cocheras que superen el mínimo exigido no contabilizarán para el cálculo de F.O.T. (Art 233°, Ord 10703/10).

- **Por englobamiento de parcelas.** En nuevas edificaciones emplazadas y en directa relación con la superficie del lote, pudiendo incrementarse las capacidades constructivas afectadas por F.O.T y Densidad (Art 234°, Ord 10703/10).

- **Compensación volumétrica por lotes de tamaño reducido.** Las parcelas de superficies reducidas podrán alcanzar las alturas de referencia fijadas para su zona con prelación por sobre las limitaciones establecidas por los factores de intensidad de uso, aplicando un factor de corrección en relación inversa con la superficie del lote, cuyo máximo será 1,7 (Art 235°, Ord 10703/10).

Es claro que tales compensaciones son para las constructoras y no para el mejoramiento de la ciudad y, por ende, la sociedad que en ella reside o, como aboga la normativa, “se establecen Compensaciones Urbanísticas para aquellos proyectos que prevean cuestiones en las que la comunidad mantiene especial interés en mejorar” (Art 90°, Ord 10703/10). Para la determinación de las compensaciones urbanísticas debiera considerarse la estimación del valor económico producto de la excepción a efectuarse y, así definir, compensaciones urbanísticas vinculadas a los sistemas de equipamientos y espacios públicos, lo que la población demanda y la ciudad requiera. Obligaciones en inversión social, equipamiento urbano y desarrollo vial.

En los hechos no se trata de compensaciones urbanísticas sino de un otorgamiento de licencias urbanísticas gratuitamente, a cambio de nada para la ciudad, la sociedad. Por el contrario, en detrimento del interés general, dejan un casco urbano colapsado tanto en lo ambiental, lo vial y en infraestructura como equipamiento.

3. Desvinculación. Se incorpora a nivel de basamento (altura 7 metros desde el nivel de vereda) el resto de los niveles **no se define dimensiones**, a diferencia de la 9231, que cada nivel equivalía a 3 metros de altura; La "Altura de Referencia" y la "Altura Máxima Permitida" se medirán en niveles respecto de la cota de parcela" (Art 83°); obteniendo así mayores alturas en la construcción de edificios.

Un indicador urbanístico que **se retiró fue las cantidades de unidades funcionales máximas por parcela** (CUF/m²). Esto habilitó la creación de emprendimientos inmobiliarios a través de la figura de propiedad horizontal (PH) en distintas zonas. Al mismo tiempo, se flexibilizaron las dimensiones de subdivisión en las áreas Rural y Complementaria.

En cuanto al uso habitacional **se elimina restricción en la cantidad de viviendas** unifamiliares “en la zona Industrial Mixta y en las zonas de las áreas Complementaria y

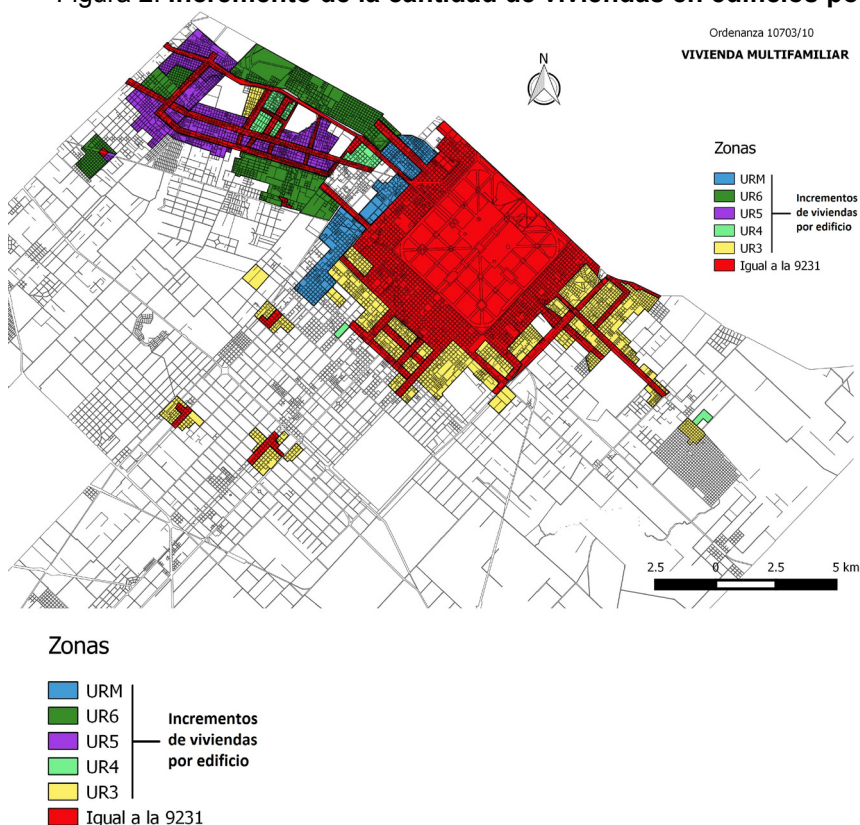
⁹ Por edificio de jerarquía la normativa establece: “En edificios multifamiliares que planteen un programa de jerarquía caracterizado por la dotación de locales de servicio, de estancia no menores a 35 m², de dos módulos como mínimo de estacionamiento por unidad, de palieres privados, de ámbitos comunes dotados para la actividad social de sus propietarios tales como piscinas, solarios, gimnasios, saunas, SUM y otras condiciones de primacía y que configuren pisos o semi-pisos con una superficie cubierta propia por unidad no menor a 150 m² serán beneficiados con un premio equivalente al 30 % en F.O.T y Densidad y niveles sobre la altura de referencia. Estos proyectos quedan circunscriptos a las zonas U/EF, U/C1 y U/C2” (Art 233°, Ord 10703/10).

Rural se permitirá una única vivienda familiar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar...” (Art 102°, Ord 9231).

La eliminación de estos dos ítems es importante en cuanto al allanamiento para la especulación dado que permite, a partir de una parcela a la cual se le aplican los indicadores, vender varios terrenos (sub parcelas) en zonas no urbanizadas bajo la modalidad de PH.

Por su parte, en lo que respecta a la vivienda multifamiliar¹⁰, se elimina como requisito y limitación, un máximo de cinco unidades de viviendas por parcelas en las zonas U/R4, U/R5, U/R6, U/R7 y U/RM (art 102°, Ord 9231). Con dichas zonas se alcanza 4.126 has representando el 33,5% del área urbana de la periferia que se incrementa la cantidad de viviendas por edificio (Figura 2).

Figura 2: Incremento de la cantidad de viviendas en edificios por zonas de la periferia



FUENTE: Elaboración propia en base a Ord. 9231/00 y 10703/10

Si bien no se **derogó la normativa y catálogo de bienes a preservar** (decreto 1579/06), donde se establecen zonas de preservación; no se aplica y se desvincula del catálogo a cuanto pedido para demoler el bien patrimonial y construir un edificio en altura¹¹.

Se establece una A.A (autoridad de aplicación) la cual “*elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan en la protección del patrimonio, generando sinergias que alienten a la iniciativa privada*” (art. 137°, Ord 10703/10); tales programas y beneficios no se elaboraron; como así tampoco estudios para definir áreas

¹⁰ **Vivienda Multifamiliar:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura (art 222°, Ord 10703/10).

¹¹ A su vez, los bienes catalogados pueden ser demolidos presentando, por el interesado, un informe técnico que justifique su destrucción (art 153°, Ord 10703/10).

de preservación patrimonial como lo establece el artículo 141°. Se establecen dos “zonas de Preservación Patrimonial a los siguientes sectores urbanos”:

1. Meridiano V, la que quedara comprendida por las parcelas frentistas correspondientes a la calle 71 entre 16 y 18 y la calle 17 entre 70 y 71; Diagonal 80 entre 44 y 50, parcelas frentistas de ambas márgenes; Calle 49 entre 6 y 7, frentes números impares; Manzana comprendida por calles 54, 2 y boulevard 53 y Plazoleta del Líbano; Avenida 53 entre 2 y 6, números impares.

2. Humedal del Arroyo El Pescado cuya valoración patrimonial obedece a cuestiones ambientales, recreativas y educativas; pero esta última, a pesar de mencionarla como sector urbano, en realidad queda en zona rural lindante con el partido de Magdalena y distante de toda área urbana.

Las zonas de preservación patrimonial se reducen de 553 a 188 hectáreas¹² respecto al mencionado decreto 1579/06.

En las **zonas anegables se aumentó el FOT** máximo a 0.5 cuando era de 0.2 y 0.4 (9231 art 335°) y se **eliminó el CUF 1 c/400 m²** de superficie de parcela (art 161°, Ord 10703). Pero, a su vez, se permite “*levantar las limitaciones a fin de poder disponer libremente de los indicadores de la zona de pertenencia*”, una vez ejecutadas las obras de saneamiento sectorial, previo informe de la Dirección de Hidráulica municipal, y estudio particularizado, con intervención y dictamen de la Dirección de Planeamiento (art 162°, Ord 10703). Es importante aclarar que las obras de saneamiento no son los mismo que obras hídricas; las primeras responde a conjunto de medidas, técnicas y obras destinadas a mantener, mejorar o establecer las condiciones de la salubridad en algún lugar, mientras que las hidráulicas constituyen un conjunto de estructuras construidas con el objeto de manejar el agua, cualquiera que sea su origen, con fines de aprovechamiento o de defensa (Vásquez y Gómez Hernández, 2013). Así podemos hacer una clasificación del aumento del potencial constructivo en las zonas anegables de acuerdo al tipo de instrumento incorporado en el COU (Figura 3):

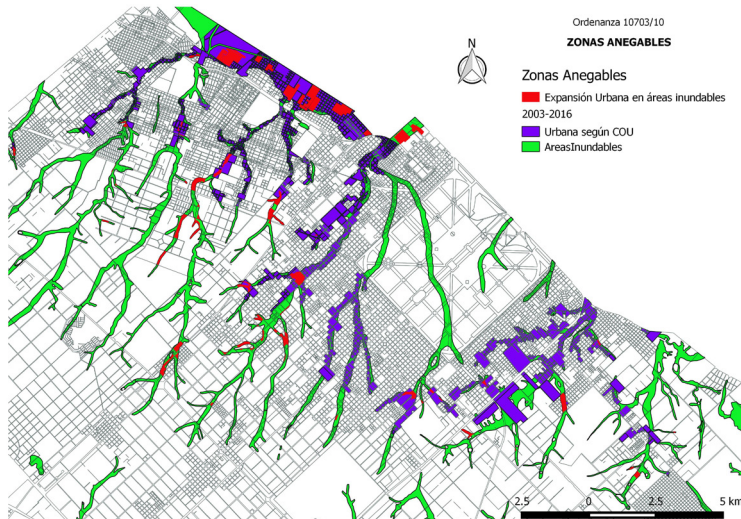
Por FOT: 1.775.300 m²

Por levantamiento de limitaciones: 5.167.900 m²

Por parcelas menores de 400 m²: 2.930.396 m²

Figura 3: **Zonas Anegables y urbanizaciones 2003-2016**

¹² Superficies brutas sin descontar calles ni espacios públicos



Ordenanza 10703/10
ZONAS ANEGABLES

Zonas Anegables

- Expansión Urbana en áreas inundables 2003-2016
- Urbana según COU
- AreasInundables

FUENTE: Elaboración propia en base Instituto de Geomorfología y Suelos, UNLP y Google Earth

4. Densificación constructiva por excepción. Se establece excepción cuando se trate de **edificaciones en parcelas de tipo urbano de dimensiones inferiores a 900 m² localizadas en zonas de reserva urbana (C/RU) y rural intensiva (R/RI)** se aplicarán los valores de Densidad, FOS y FOT análogos a los de la zona U/R5 (Cascos Urbanos de la periferia Noroeste¹³). Es decir, en un ámbito rural se aplican indicadores de un área urbana consolidada generando una fuerte especulación y una sobreganancia para las inmobiliarias y/o propietarios que venden un terreno sobrevaluado, por esta condición definida en la normativa, pero sin infraestructura, ni servicios y alejado de zonas consolidadas. A su vez esto genera un efecto disparador para efectuar loteos por PH. De acuerdo a la cantidad de parcelas de menos de 900 metros cuadrados se elaboró un cuadro comparativo con la sumatoria en cada zona y sobre cuanta superficie se vería afectada por estos cambios de densidades. Posteriormente, se hizo un cálculo con la diferencia del FOT aplicadas a las parcelas afectadas y da un potencial constructivo del 1.561.651 metros cuadrados. Para tener una idea de la magnitud de dicho potencial, como mencionamos en el apartado anterior, entre el 2002-2009 se construyó 1.300.000 m² solamente en el casco urbano.

Sumatoria total de las parcelas menores de 900 m² (en m²)

Zona	Sup total	Con Parcelas < 900 m ²	Variación
U/R5	6.066.613	7.808.257	23%
R/RI	238.080.313	233.274.266	-2%
C/RU	38.793.543	35.791.333	-8%

FUENTE: Elaboración Propia en base al Catastro y Ordenanza 10703/10

¹³ Ver artículos 8°, 13°, 14° y 33°, Ordenanza 10703/10

También se obtienen mayores alturas, con este proceder, donde se utiliza las **medianeras como plano soporte**: *“Con el objeto de mejorar el paisaje urbano, aquellas parcelas que tengan como linderas edificaciones que excedan la altura máxima establecida para la zona, podrán utilizar como plano soporte la medianera de las mismas en el tramo que supere dicha altura, conformando un volumen arquitectónico compatible con el existente. En tales casos podrá generarse una fachada lateral hacia el espacio urbano”* (Art 94°, Ord. 10703/10). Si bien se le exigen recaudos mínimos como limitarlo al casco urbano, exceptuándolo en las zonas U/C3 y U/R1; que la parcela presente dimensiones y proporciones adecuadas a tal fin; que el edificio supere el plano de altura máxima de la zona y presente condiciones de implantación y proyecto tales que no vayan en desmedro de los niveles de habitabilidad del mismo, en cuanto asoleamiento, ventilación e iluminación de los locales y, finalmente, que la intervención genere una mejora urbana y de calidad paisajística, en tanto transforme la medianera existente en una fachada. Como se puede apreciar, estas limitaciones son ambigüedades de la norma que generan un claro libre albedrío por parte de las constructoras más que una regulación.

Finalmente, es importante señalar, la rapidez y poca divulgación con que se diseñó y aprobó la ordenanza quedó plasmada en el artículo 3° de la 10703 donde se establece que *“En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta ordenanza y alguno de los anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito, a excepción de la delimitación de zonas, aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica. En caso de discrepancia entre algunas de las planillas anexas y los planos adjuntos, prevalecerán los últimos”* (Art. 3°, Ord 10703/10).

A su vez, no tiene la convalidación definitiva por parte del gobierno provincial, condición necesaria para su aplicación por parte de los municipios del territorio bonaerense¹⁴. Ante esto, el municipio se vio en la necesidad de aprobar la ordenanza 10896 del año 2012 que modifica 26 y deroga 10 artículos, que no se presentó para su convalidación ante las autoridades provinciales pertinentes.

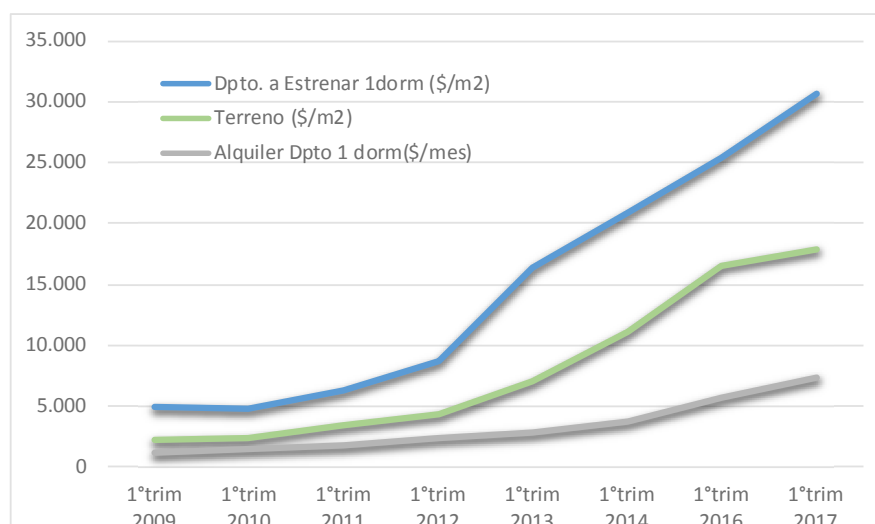
Con estas peculiaridades, el COU claramente apunta al mayor aprovechamiento rentístico por parte de las constructoras, inmobiliarias y especuladores mediante el aumento de los indicadores constructivos, el libre albedrío que invoca esta ordenanza y la modalidad en la cual se aprobó y se aplica sin convalidación provincial; proponiendo una mayor desregulación del mercado o accionar de los actores económicos.

Las consecuencias que podemos mencionar en esta primera aproximación son:

1. Aumento de precio y de alquileres de los inmuebles: tal vez el reflejo en los precios sea la más inmediata de la practica extractivista en la ciudad.

Valor de oferta inmuebles en el casco urbano 2009-2017

¹⁴ El Decreto Ley 8912 define que la provincia - por medio de los organismos intervinientes en este proceso - es la encargada de otorgar la convalidación de las normas municipales en materia de ordenamiento territorial (Art 83°).



FUENTE: Elaboración Propia en base a Dataurbis

2. Acceso a la vivienda y acceso a la ciudad. Afectado directamente por el punto anterior, los sectores con capacidad para buscar una solución en el mercado fue a través del alquiler en áreas centrales y consolidadas (con infraestructura urbana) o acceder a la vivienda propia pero sacrificando el acceso a la ciudad (áreas periféricas sin infraestructura ni servicios¹⁵).

3. Subdivisión por PH en zonas rurales o complementarias. Sumado a lo anterior se le suma la “facilidad” del estado provincial y municipal de habilitar la ocupación residencial en zonas no urbanas bajo esta figura y sin infraestructura¹⁶. Solamente en junio de 2017 se ofertaron, 64 lotes, un 20%, en ph de nuevos emprendimientos en la periferia (Relevamiento propio en los principales portales inmobiliarios platenses).

4. Emigración de las familias a la periferia. Vinculado a los puntos anteriores pero también a las altas densidades propuestas en el casco fundacional de La Plata, hace que sea escasa la oferta de viviendas para albergar a una familia (Losano, 2011 y Freaza et al, 2017). Así, dicho casco, tuvo un incremento poblacional entre los años 2001-2010 del 5%, residiendo en él un 30% de la población; mientras que la periferia norte creció un 17% y la sudeste un 23% (CNPYV-INDEC 2001 y 2010).

5. Pérdida de patrimonio e identidad. Inmuebles de significativo valor histórico o arquitectónico, originalmente residencias construidas durante las primeras décadas de la ciudad, fueron demolidos para dar paso a edificios en altura.

6. Riesgo de inundación latente y nuevas áreas de inundación. El COU favorece a la expansión urbana sobre áreas inundables con la antropización del sistema hídrico del partido de La Plata. La mayor construcción acrecentó el índice de impermeabilidad del suelo y de correntía. A su vez, una práctica predominante a la hora de construir sobre estas áreas, es la elevación de la cota de nivel del suelo mediante el relleno de la parcela a edificar, impidiendo o alterando la dirección del escurrimiento provocando inundaciones río arriba y/o en áreas donde antes no las había. Desde el 2003 se ha detectado 71 nuevas ocupaciones urbanas en zonas con algún grado de riesgo de inundación, con una

¹⁵ En enero de 2014 se dicta el decreto N° 76/14 reglamentario de la ordenanza N°11094/13, la cual promueve la postulación de propietarios de terrenos en áreas rurales a fin de proveer las mencionadas rezonificaciones de tierras a beneficiarios del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario. Con él pasaron 205,4 has rurales a ser afectadas a dicho programa (Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior-DAMI, 2015).

¹⁶ El artículo 37° del DL 8912 en “sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela”, por lo cual con la subdivisión por PH están incumpliendo la normativa vigente.

superficie total de 445 has. (relevamiento propio en base a Instituto de Geomorfología y Suelos, UNLP y Google Earth) (Figura 3).

Conclusiones

La especulación inmobiliaria es de prolongada data en nuestras ciudades, gracias a un estado permisivo. Pero en los últimos quince años, con un estado más participativo a favor del mercado inmobiliario, dicha especulación se hizo más activa en el tiempo y en el espacio; es decir obtienen rentas en el menor tiempo y abarcando mayores espacios de la ciudad. Así, al igual que la soja desplazó otras actividades agropecuarias tradicionales, con el neoextractivismo se está avasallando con todos aquellos espacios de la ciudad que no tengan que ver con la obtención de rentas, generando a su vez conflicto dentro de las actividades que son incapaces de alcanzar una tasa semejante.

No solo se sancionó un código hecho a medida del capital inmobiliario-constructor, sino como claramente manifiesta Pintos, tanto el conjunto de prácticas instituidas por los desarrolladores por la vía del inicio de obras así como la comercialización de las parcelas con antelación a la obtención de los certificados, más la extrema labilidad y permeabilidad de los gobiernos municipales y provincial para evaluar los proyectos y ejercer controles sobre las transformaciones del territorio, permiten completar el panorama de los puntos más críticos del problema (Pintos, op. cit). A su vez, hay un claro incumplimiento tanto del estado municipal por la aplicación del COU sin convalidar y de artículos que contradicen a la legislación provincial. Pero también, hay una desobediencia por parte de los actores privados donde se lotea en áreas rurales, sin los servicios y se sobreconstruye departamentos en áreas centrales por más de lo que establecen las normas; mientras que las sanciones económicas por estos excesos en los indicadores urbanísticos, las deben afrontar los usuarios al obtener el final de obra o escriturar la propiedad adquirida. Desde el año 2000, con la sanción de la ordenanza 9231, se viene densificando el casco fundacional. Con el COU se experimenta una contradicción: se densifica y expande la ciudad al mismo tiempo; es decir, se densifica nuevamente dicho casco y ciertas áreas centrales de la periferia y, a su vez, se crea nuevas áreas urbanas donde antes era rural. Eso generó que mayor cantidad de gente migre a la periferia.

Los procesos de densificación pueden ayudar a optimizar los recursos instalados en el territorio y mejorar el acceso a los servicios básicos, garantizando el óptimo funcionamiento urbano y una mejor calidad de vida urbana, si se desarrollaran con políticas específicas regulatorias. Pero al permitir que el mercado decida, éste busca la ganancia extraordinaria a través de la "máxima construcción en la menor superficie". El resultado es un centro con servicios e infraestructura obsoleta, inadecuada, saturada y una periferia, cada vez más extensa, donde éstos son escasos.

Los efectos negativos o deseconomías externas, tanto sociales como ambientales involucradas en estos proyectos, no parecen haber sido considerados lo suficientemente o no tener la debida atención por ser "costos trasladables". En efecto, el aumento de los alquileres y el precio de las viviendas es un claro efecto del extractivismo urbano; aumentando un costo para algo tan esencial como lo es la vivienda y un costo que perjudica a todas las actividades económicas, exceptuando claro, la inmobiliaria-constructiva. Los sectores sociales medios debe sacrificar el acceso a la ciudad por el acceso a la vivienda y, los más vulnerables, mediante nuevas tomas y mayor densificación de los asentamientos existentes. Toda actividad económica que requiera de mayor espacio, al igual que la residencia, deberá buscarlo fuera de los centros tradicionales. Mientras que el estado (toda la sociedad) debe afrontar los costos de adecuar las infraestructuras de los centros saturados y de llevarla a las periferias cada vez más extensas.

Hoy el discurso pasa por la densificación para hacer más sustentable a la ciudad, cuando en realidad lo que se logra es la maximización de la rentabilidad de los agentes inmobiliarios (expresada en la magnitud y características del producto edificado) lo que

predomina, por sobre aspectos técnicos y de calidad urbana. En esta discusión, lo central sería avanzar hacia un equilibrado proceso de verticalización, entendiendo que el sentido original apunta a optimizar el uso del suelo de condiciones favorables, de manera de ser accesible a la mayor cantidad de habitantes. Con lo cual se debería definir qué zonas y cuanto se debe densificar y verticalizar, sin caer en lo excesivo, para no llegar a producir deseconomías para la mayoría de la sociedad.

Bibliografía

Acosta, Alberto (2011). *Extractivismo y neoextractivismo: Dos caras de la misma maldición*. En: M. Lang y D. Mokrani (Comps.). Más allá del desarrollo. Ciudad de México: Ediciones Abya Yala, Fundación Rosa Luxemburg.

Barakdjian, G. y Losano, G. (2012). *Mercado Inmobiliario y Código de Ordenamiento Urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina*. En Mundo Urbano N° 39, <http://www.mundourbano.unq.edu.ar>

Del Río, J.P., Langard, F. y Relli, M. (2014). *Mercado inmobiliario y acceso a la ciudad: ¿Por qué no bajan los precios como anunció el sector inmobiliario-constructor platense?* Terceras Jornadas Nacionales de Investigación y Docencia en Geografía Argentina. UNCentro. Tandil.

Féiz, Mariano (2013). *El neodesarrollismo y la trampa de la renta extraordinaria. El caso de Argentina, 2002-2012*. Publicado en Revista Contrapunto: debates en Movimientos, Centro de Formación Popular Oeste de Montevideo y Universidad Nacional de la República, Montevideo, Uruguay.

Freaza, N., Giglio, L., y Aón, L. (2017). *Pérdida de complejidad en la ciudad compacta del mercado inmobiliario. Diez años de crecimiento del parque habitacional y desarrollo inmobiliario en área central de La Plata*. Geograficando, 13(2), e028. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe028>

Gudynas, Eduardo (2012). *Estado Compensador y nuevos extractivismos. Las ambivalencias del progresismo sudamericano*. Revista Nueva Sociedad N°237.

Jaramillo, Samuel (2005). *Construcción en altura y distribución de cargas y beneficios*. Documento preparado para el Lincoln Institute of Land Policy. En línea. Disponible en: http://www.territorioysuelo.org/aa/img_upload/ee790-d3799506e631591621e0786b613/Jaramillo_construccion_en_altura_y_distribucion_de_cargas_y_beneficios.pdf.

Jaramillo, Samuel (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. 2da edición, Bogotá, Universidad de los Andes.

Losano, G. (2011). *Código de ordenamiento urbano y economía urbana. Análisis de una problemática concreta en la ciudad de La Plata* en Quid16 N° 1, <http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1107/995>

Ministerio del Interior y Transporte de la Nación (2015). *Estudio de Diagnóstico del Área Metropolitana La Plata, Berisso y Ensenada*, Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior-DAMI, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Pintos, Patricia (2014). *Paisajes que ya no serán. Acumulación por desposesión e hibridación pseudo-urbana de humedales en la cuenca baja del río Luján, Argentina*. En Perspectivas sobre el paisaje, Bogotá, Editorial Universidad Nacional de Colombia.

Smolka, Martín (2013). Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina (Policy Focus Report). Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.

Svampa, Maristella (2008). *La disputa por el desarrollo: territorio, movimientos de carácter socio-ambiental y discursos dominantes*. En: M. Svampa. Cambio de época. Movimientos sociales y poder político. Buenos Aires: Siglo XXI.

Svampa, M. y Viale, E. (2014). *Maldesarrollo. La Argentina del extractivismo y el despojo*. Buenos Aires, Katz Editores.

Teubal, Miguel y Palmisano, Tomás (2012). *Procesos Rentísticos y el Extractivismo en América Latina*. V Jornadas de Economía Crítica, 23-25 de agosto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Facultad de Cs. Económicas, UBA.

Teubal, Miguel y Palmisano, Tomás (2015). *¿Hacia la reprimarización de la economía? En torno del modelo extractivo en la posconvertibilidad*. En Realidad Económica 296. Buenos Aires, IADE.