

Eje Temático: Territorialización (Des) de los modelos de producción y acumulación

LOGICAS EXTRACTIVISTAS EN EL SUR METROPOLITANO DE BUENOS AIRES. DESARROLLOS INMOBILIARIOS, ACTORES Y ESTRATEGIAS¹

María Julia Rocca, Alejandra Sgroi, María Consuelo Estarellas Mullin

Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, FAU- UNLP. La Plata. Argentina.

alejasgroi@hotmail.com; mariajuliarocca@hotmail.com; mconsueloestarellas@gmail.com

Resumen

Las transformaciones socioambientales recientes en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires, enmarcadas por procesos de expansión urbana dispersa y de baja densidad, destacan cambios en los patrones de diferenciación socio-territorial y mayores contrastes entre urbanizaciones privadas cerradas y asentamientos precarios en áreas degradadas o inundables. Pueden ser interpretadas desde el concepto de desarrollo urbano desigual (Harvey, Smith, Lefebvre) en cuanto conjugan una brecha más profunda entre ricos y pobres con una mayor proximidad espacial que se resuelve mediante barreras y dispositivos de seguridad.

Desde el concepto de extractivismo urbano aplicado a la especulación inmobiliaria, autores como Svampa y Viale:(2014), Viale: (2017) y Pintos:(2017), buscan aportar una matriz explicativa de esas problemáticas al vincular la crisis habitacional y la vulnerabilidad de cada vez más amplios sectores sociales, con la puja de intereses en la producción y acceso al suelo urbano, la expulsión y desplazamiento de población hacia las periferias bajo la presión inmobiliaria con pérdida de suelo productivo que se verifican en el modelo de desarrollo urbano especulativo de la RMBA.

La especulación inmobiliaria se caracteriza por la apropiación de lo público, provoca daños ambientales y desafía la naturaleza, en un marco de degradación social e institucional, y sus resultados son similares a las lógicas extractivistas productivas: destrucción de la multiplicidad, acumulación de capital y reconfiguración negativa de los territorios urbanos (Viale, op.cit). Este modelo de desarrollo está ligado a los mecanismos de "acumulación por desposesión" (Harvey, 2004), procesos que van más allá de la producción de los commodities de mercados internacionales e involucran de manera creciente a la mercantilización de bienes comunes mediante el avasallamiento y

¹La ponencia se realiza en el marco del proyecto "Procesos de Expansión Urbana Metropolitana en el Siglo XXI. Políticas Territoriales, Modos de Producción de Suelo, y Transformaciones Socio espaciales en el Área Sur de la RMBA." U-163 (2017-2020) Acreditado por el Ministerio de Educación de Nación. Dir. M.J.Rocca.

destrucción de espacios de valor patrimonial natural y paisajístico en entornos metropolitanos. (Pintos, 2017)

Desde esta perspectiva, este trabajo analiza la problemática de los Desarrollos Inmobiliarios en la transformación del periurbano de la RMBA, e indaga las lógicas y estrategias de actores involucrados en este modo de producción de suelo urbano específicamente en los municipios del área sur: Berazategui y San Vicente.

Se contemplan los siguientes objetivos:

Aportar conocimiento teórico y metodológico para la evaluación de actuales tendencias de producción de suelo urbano asociadas a Desarrollos Inmobiliarios, intensificadas durante el presente siglo en territorios de los partidos de Berazategui y San Vicente.

Analizar los modos de producción de suelo urbano de los Desarrolladores Inmobiliarios a partir de los actores, relaciones y las estrategias de marketing y comercialización de los nuevos productos inmobiliarios.

Reconocer en las lógicas de los Desarrolladores Inmobiliarios en sus distintas escalas de actuación, las problemáticas emergentes y particularidades de cada municipio.

La metodología relaciona instancias teóricas y empíricas a fin de caracterizar y dimensionar la problemática en los casos de estudio, y analizar las condiciones en que se promueven, gestionan y materializan los DI en dos municipios del área sur de la RMBA. Se vinculan tres núcleos problemáticos: Modos de producción de suelo urbano metropolitano (*MPS*) / *Desarrollos Inmobiliarios (DI)* / *Actores y Estrategias*.

Se contempla como área de estudio los territorios de Berazategui y de San Vicente, y como unidades de análisis cada uno de los DI de ambos distritos sobre un universo de 55 (34 y 21, respectivamente). Se implementa en tres pasos: caracterización del fenómeno de los DI en cada municipio, en términos cuantitativos y locacionales; identificación y análisis de actores involucrados y articulaciones y estrategias desplegadas; y evaluación y confrontación de ambos casos.

La técnica utilizada es fotelectura y elaboración de cartografía sobre imagen satelital de Google Earth, y sobre cartografía elaborada del proceso de expansión urbana del área sur de la RMBA (periodo 2003-2016). Se trabaja con información oficial y de acceso público por internet: portales de los municipios de Berazategui y de San Vicente; urBASig para el análisis normativo y la identificación de Urbanizaciones Cerradas del Registro de la DPOUT²; CartoARBA³ para datos catastrales y parcelarios; y con información periodística y de las páginas web de los propios desarrolladores, para identificar actores y estrategias de marketing.

²<http://www.urbasig.minfra.gba.gov.ar/urbasig/> Visualizador de mapa interactivo de la normativa municipal de OT vigente, y del RPUC (Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas) de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial.

³<https://www.carto.arba.gov.ar/cartoArba/> Visualizador de mapas de la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires

La Región Metropolitana de Buenos Aires⁴ (RMBA), conformada por la ciudad de Buenos Aires (CABA) y 40 municipios de la Provincia de Buenos Aires, se extiende sobre un continuo de territorios urbanos, suburbanos, periurbanos y rurales limitado por el anillo de la RutaP6. Al año 2010 alojaba una población total de 14.828.536 habitantes con una tasa de crecimiento medio anual sostenido en 12,07 (1970/2010).

La organización radio-concéntrica de la mancha urbana que caracterizó la expansión metropolitana durante la vigencia del modelo de industrialización (1930/70) se reforzó con el trazado de autovías convergentes al centro de la CABA. La segunda y tercer corona metropolitana se convirtieron en las áreas más dinámicas del proceso de metropolización reciente, donde se intensifican procesos de fragmentación y micro segregación que simultáneamente alojan a los sectores más pobres con baja cobertura de bienes y servicios, y a los “autosegregados” grupos privilegiados en urbanizaciones cerradas.

En el 2001 los countries y barrios privados en la RMBA alcanzaban 434 emprendimientos, en 2007 unos 540, sobre una superficie de 500 km², y actualmente son alrededor de 900 urbanizaciones cerradas. En 1994 sólo 1450 familias habitaban dichas urbanizaciones, 12.500 en el 2000, y para el 2007 se elevaría a 50.000 familias (Fernández: 2012). De la superficie comprometida por Urbanizaciones Cerradas sólo el 42% había sido urbanizada (Pintos: 2012) y sólo la cuarta parte efectivamente ocupada.

Estudios recientes sobre las políticas de ordenamiento municipal de la RMBA permiten observar una relación directa entre las lógicas de localización de los DI y las regulaciones normativas que los promueven, constatando a escala metropolitana un desarrollo urbano desigual entre el eje norte, y los ejes sur y oeste.

Luego de la crisis del 2001, los procesos a manos de desarrolladores inmobiliarios ya consolidados en el norte de la RMBA, se despliegan también hacia el sur metropolitano: en el “Corredor Verde” de la RP 58 y en el corredor litoral sur metropolitano que conforma la AU Buenos Aires-La Plata y su conector vial a la RP 2. En ambos casos las nuevas áreas urbanizadas conformadas por los DI muestran gran compromiso de suelo expectante, accesibilidad directa a los corredores viales y diferenciación respecto de las plantas urbanas preexistentes.

Las tendencias de localización de los emprendimientos reconocen particularidades del contexto territorial metropolitano de cada municipio.

El denominado “Corredor Verde” de la RP 58 (Canning-San Vicente) atraviesa los municipios de Ezeiza, E. Echeverría, Pte. Perón, Cañuelas y San Vicente, es allí donde la presión urbanizadora se constata a la fecha con un total de 75 DI. En el extremo sur del corredor suman 21 los DI localizados en territorios periurbanos y rurales de San Vicente, donde crecimiento demográfico dinámico, alto

porcentaje de población con NBI, coexistencia de enclaves de pobreza y de riqueza, y fuerte y pujante expansión del mercado inmobiliario son las características que comparten los municipios mencionados.

Por otra parte, sobre el corredor litoral sur metropolitano que conforma la AU Buenos Aires-La Plata y su conector a la Ruta P2, se canalizan similares inversiones sobre áreas de valor ambiental y paisajístico que se extienden desde Avellaneda a Berisso. La mayor concentración inmobiliaria se observa en el partido de Berazategui, a 30 km al sudeste de la CABA, donde se constata a la fecha un total de 34 DI, 3 de los cuales, comprometen unas 720 Ha de la principal reserva de humedales del Sur metropolitano.

Desarrolladores, Estado y destinatarios de los emprendimientos se identifican como partícipes necesarios de estas lógicas extractivistas.

Partido	Asociado a	N°	SUPERFICIE(Has)		N° de Lotes		Desarrolladores /empresa constructora	Encuadre legal	Zonificación
			DI	laguna	total	% ocupados			
SAN VICENTE	Eje RP 58	1	130		218	80	Grandes Emprendimientos Inmobiliarios SA	BC	REX-CC
		2	236		840	?		BC	REX-CC
		3	140		144	0		BC	REX-CC
		4	126		272	0		BC	REX-CC
		5	52	15	312	20	Caputo Hermanos S.A.	CC	REX-CC
		6	70	5	350	98		CC	REX-CC
		7	64	24	348	35	E.V.S Propiedades S.A	CC	REX-CC
		8	66		333	0		CC	REX-CC
		9	70		s/d	0		CC	REX-CC
		10	168	18,5	615	0	Caputo Hermanos S.A.	CC	REX-CC
		11	95	14	327	8		CC	AR
		12 v	80	15	450	38		CC	REX-CC
		14	260		s/d	0		sin promocion en web	parte REX-CC
		15	183		s/d	0	sin promocion en web	REX-CC	
	16	10		s/d	?	Asoc. Hebrea Brit Ajim	CC	AR	
	17	102	10	350	0	Grupo Giu	CC	AR	
	Eje RP 210	18	686		promociona	0	Lepore propiedades	AR	AR
	Eje RP 6 v	19	3,5		525 deptos.	?	Dotorales S.A Constructora	BC	AU
	Urbano	20	5		97	?	Mazzei Propiedades	BC	AU
	Suburbano	21	30		180	31	NJN construcciones S.A	BC	AC
	COMPROMISO TOTAL			2564,5	10	7.560			
BERAZATEGUI	AU Bs As-La Plata	1	8				DE.FI.BE. S.A.	DEPOSITO	Re.AC
		2	26	2	261	34	Lavalle Propiedades	BC	R4-AU (ex Rc2)
		3	4	0	79	70	Goldoni Negocios Inmobiliarios	BC	R4-AU (ex AC)
		4	10	0	115	0	S/D	BC	R4-AU (ex AC)
		5	40	4	296	32	Grupo Klover	BC	R3.1 (ex Rc2)
		6	336	27	1850	2	Beccar Varela Desarrolladores	ME	REUS-AC
		7	64	12	454	0	Caputo hermanos S.A	ME/BC	Re.AC
		8	67	11,7	406	0		ME/BC	Re.AC
		9	58	5,7	284	0		ME/BC	Re.AC
		10	67	10	385	0		ME/BC	Re.AC
		11	115	4	627	0		BC	Re.AC
		12	30	0	30	60	Grupo Monarca	UE	ZI 1 (ex R4)
	13	13,6	0			CoCEMA	C. COMERCIAL	Rec 2- AC	
	14	25	2	227	0	S/D	BC	REUS-AC	
	15	20,5	0	151	92	Eidico	BC	R3- AU	
	16	8	0	97	95	Marsans Bienes Raices	BC	R3- AU	
	17	15,5	0	195	72	Nestor Garcia y Asociados	BC	R3- AU	
	18	8,4	0		100		C. COMERCIAL	R3- AU	
	19	7	0	86	76	Grupo Pampa	BC	R3- AU	
	20	87	0	823	100		BC	REUS-AC	
	21	20	0	160	78		BC	R6-AU	
	22	14	0	141	30	Otamendi Propiedades	BC	REU1- AC	
	23	45	0	323	95	FISA Desarrollos Inmobiliarios	BC	REU1- AC	
	24	44	0	328	88		BC	REU1- AC	
	25	50	1	368	21		BC	REUS-AC	
	26	22	0	336	52		S/D	BC	R4-AU
	27	68	3	410	7	Real Estate Invest	UC	REUS-AC	
	28	312	4,5	1080	90	IRSA Inversiones	ME/CC	R7- AC	
	29	47	s/d	s/d	0	Invest Development	BC	REUS-AC	
	30	130	2	713	6	Invest Development	UC	REUS-AC	
	31	27	0			Eucalia S.A.	UE	UE	
	32	11	0			G.T.C. S.A.	UE	UE	
	33	70	0	50	96	S/D	BC	R5- AU (ex ZE)	
	Urbano	34	5	200	0	AMRA Sindicato medico.	BC	I2- Ind. mixta	
COMPROMISO TOTAL			1875Ha	89Ha	10475 lotes				

Cuadro 1: Reconocimiento de los Desarrollos Inmobiliarios en Berazategui y San Vicente (Año 2018)

Elaboración propia

En ambos municipios, un alto porcentaje de los desarrolladores se han adelantado ejecutando obras previo a la obtención de las autorizaciones correspondientes, como una mecánica habitual de que el Estado acepta y convalida los hechos consumados. En el caso de Berazategui, el municipio ha

desempeñado un rol activo acompañando con los cambios normativos necesarios e invirtiendo en obras de acceso a las ubicadas en la reserva costera, y avalando un centro comercial metropolitano y de servicios sobre la AU Buenos Aires-La Plata. En San Vicente, la presión desarrolladora logró la creación de una zona residencial extraurbana en la ruta 58, cuya superficie duplica la de la planta urbana, y se anticipó a la ejecución de la ruta 6 comprando tierras en su futura traza.

Trayectoria, escala de intervención y diversificación en el sector inmobiliario y financiero dan cuenta de la mayor capacidad de los desarrolladores. A esto se suma la concentración de suelo y la participación en las distintas fases del proceso productivo inmobiliario como principales estrategias de negociación. Estas características las reúne Caputo Hermanos S.A. la empresa que despliega varios emprendimientos en ambos municipios bajo la figura de masterplan, concentrando 395 Has en San Vicente y 256 Has en Berazategui. Otros desarrolladores con mayor concentración de tierra son: en San Vicente, Lépure (686Ha) y Grandes Emprendimientos Inmobiliarios S.A. (625Ha); y en Berazategui, IRSA (359Ha), Santa Trinidad S.A. (antes Beccar Varela) (336Ha), FISA (139Ha), Grupo Pampa (122,4Ha).

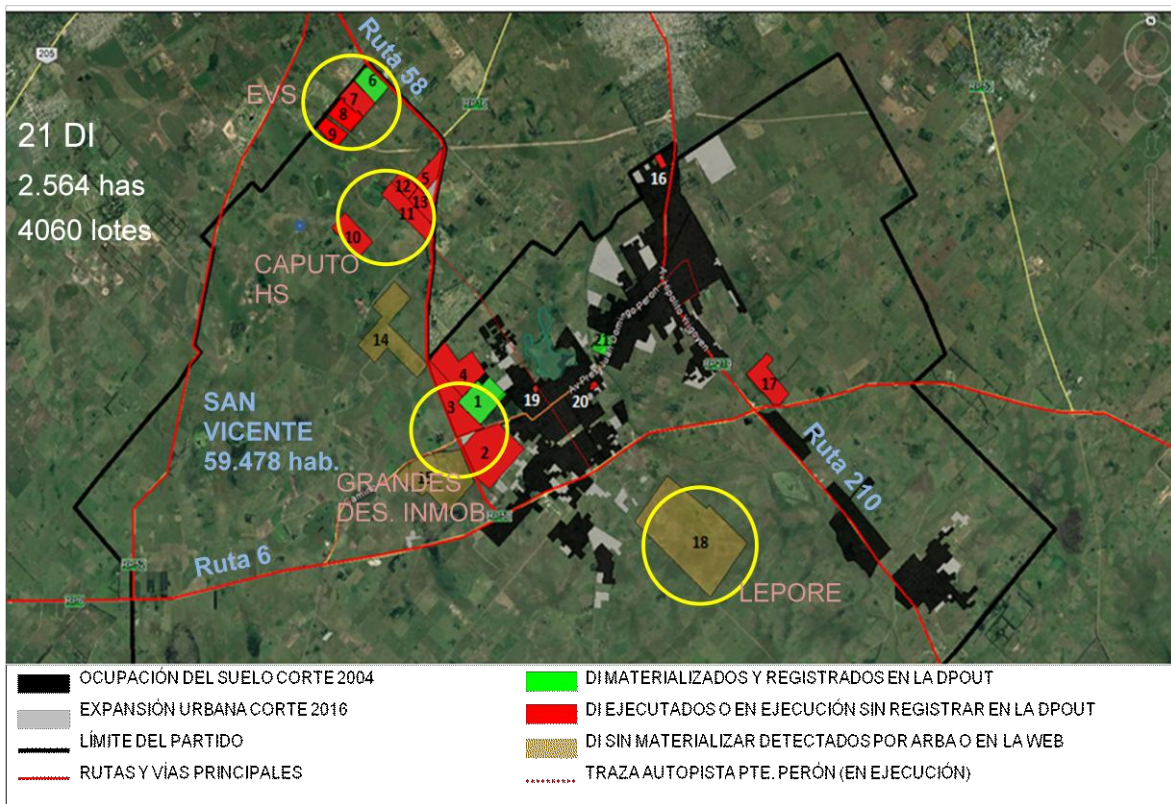


Figura 1: Reconocimiento de las lógicas de los desarrolladores en San Vicente (Año 2018)
Elaboración propia

También se pudo avanzar en el conocimiento de los efectos emergentes de los 51 DI analizados en los dos municipios, y reconocer el grado de criticidad representado por cada uno de ellos en términos de alteraciones ambientales, compromiso del suelo, informalidad legal y fragmentación y segregación. Al respecto, en el caso de Berazategui, con un total de 34 DI, se verificó un alto grado de criticidad en 6 DI que en conjunto representan unas 707 has. e involucran como desarrolladores a Béccar Varela (en su inicio), Caputo Hermanos S.A. y Grupo Monarca. Similares parámetros analizados en San Vicente mostraron que, de los 21 DI analizados, 3 presentan situaciones críticas en cuanto a efectos no deseados y están a cargo de dos empresas desarrolladoras E.V.S. y Caputo Hermanos S.A.

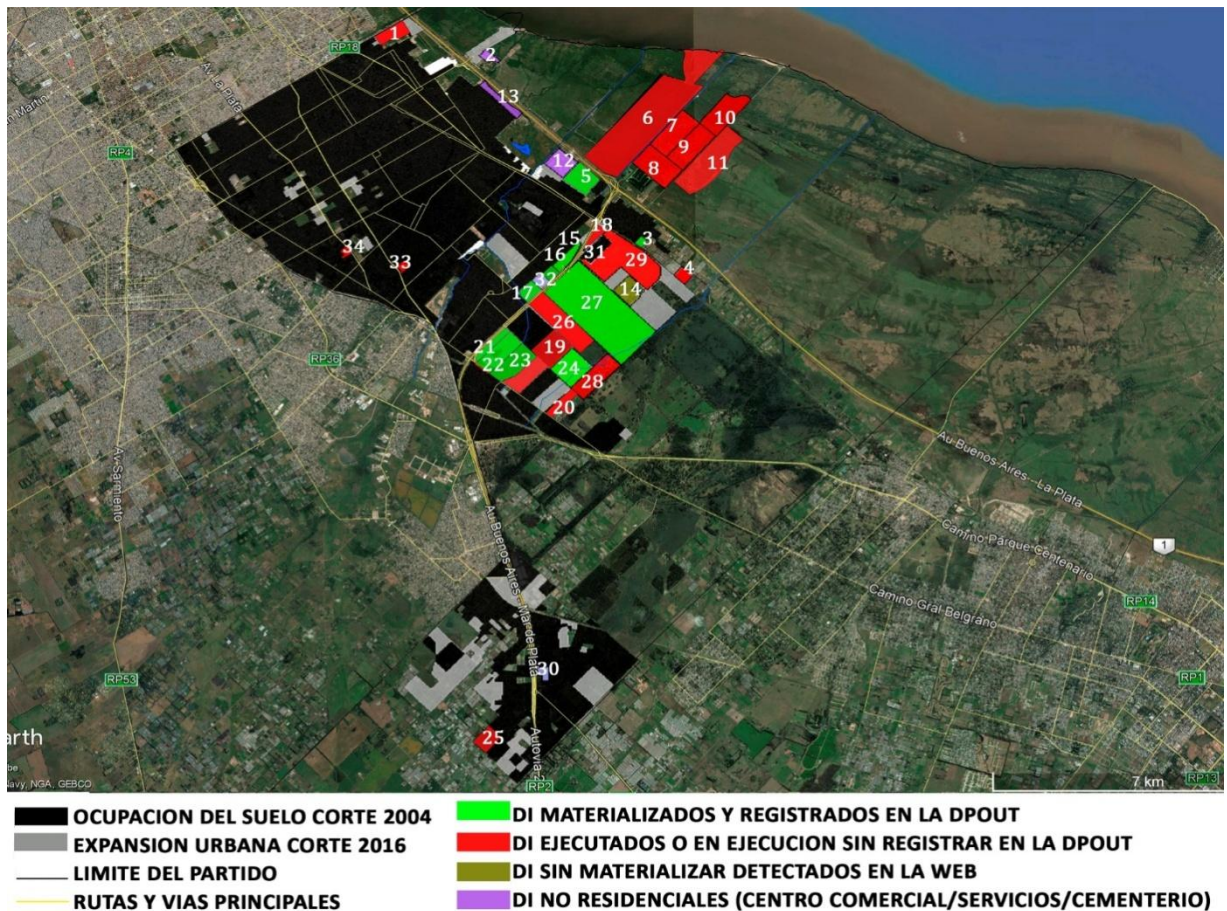


Figura 2: Reconocimiento de las lógicas de los desarrolladores en Berazategui (Año 2018)
Elaboración propia

En relación a la estrategia de relación del sector privado con el Estado, se pudo corroborar un alto grado de informalidad legal ya que 18 de los DI de Berazategui aún no están aprobados, presentan los efectos más críticos y destacan la participación reiterada de las desarrolladoras Grupo Pampa, IRSA y Caputo Hermanos. La informalidad legal en San Vicente involucra a 19 DI destacando la recurrencia con varios emprendimientos de algunas desarrolladoras como Grandes Equipamientos Inmobiliarios

S.A. y Caputo Hermanos, que bajo esta condición promueven unos 8 DI con una superficie total de 890 has.

Con respecto a las estrategias de marketing expresadas a través de los medios de difusión, se corroboró una variación en los contenidos de promoción de los emprendimientos localizados en ambos municipios. Inicialmente las ventajas comparativas se basaban en argumentos relacionados con el contacto con la naturaleza, calidad de vida asociada a la práctica de deportes, condiciones de accesibilidad y seguridad. La promoción reciente suma nuevos contenidos: sinergia con otros emprendimientos preexistentes garantizando homogeneidad social en el entorno; creación de un paisaje de calidad asociado procesos de artificialización de la naturaleza; participación en la inversión del emprendimiento pudiendo acceder a la compra al costo; seriedad empresarial fundada en experiencia local, nacional e internacional; posibilidad de realizar el seguimiento de las obras de saneamiento e infraestructura de gran envergadura y de acceder a servicios de alta calidad producto de los recursos profesionales involucrados.

También los contenidos buscan abarcar cierta diversidad social y de intereses, como perfil de usuario a quienes se dirige la promoción y se plasma en la oferta de distintas tipologías, la captación de sectores sociales medios como usuarios o como inversores pequeños, y apuntando a grupos etarios jóvenes (solteros y/o parejas), en correspondencia con cierta prolongación de la habilitación de gran parte de los emprendimientos ofertados.

Referencias Bibliográficas:

Harvey, D. (2004) El nuevo imperialismo: Acumulación por desposesión. En L. Panitch y C. Layes. *Socialist Register*, Vol. 40, 99-129.

Pintos, P. y Narodowski, P. (Coords.) (2012). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján*. Buenos Aires: IMAGO MUNDI.

Pintos, P. (2017) Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján. En A. M. Vásquez Duplat (Comp.) *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades* (p.23-39). Buenos Aires: El colectivo.

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

Viale, E. (2017) El Extractivismo Urbano. En A. M. Vásquez Duplat (Comp.) *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades* (p.15-20). Buenos Aires

Palabras clave: Extractivismo urbano - Desarrollos Inmobiliarios – Lógicas y estrategias