

## LA INTERVENCIÓN DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO Y LA OFERTA DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE TANDIL, A COMIENZOS DEL SIGLO XXI

**ALEJANDRO MIGUELTORENA** - ale\_gardey@hotmail.com

Centro de Investigaciones Geográficas - Facultad de Ciencias Humanas  
Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires

### Resumen

El presente trabajo propone analizar la incidencia que los promotores inmobiliarios han tenido en la construcción del espacio urbano de la ciudad de Tandil y las limitaciones que sus habitantes encuentran para el acceso a una vivienda digna en la última década.

El contexto socioeconómico nacional que surge a partir de la salida de la convertibilidad generó condiciones para el desarrollo de la actividad inmobiliaria en la ciudad. Sin embargo, esto también se tradujo en una importante especulación inmobiliaria y en un crecimiento selectivo de los barrios, en tanto que las inversiones destinadas a esta actividad se localizaron en lugares específicos, ofreciendo productos a los sectores sociales medios y altos, por ser éstos quienes poseen capacidad de consumo. En contraposición, la población que habita en los barrios más postergados encuentra seriamente limitadas sus posibilidades de acceso a una vivienda digna.

Mediante un relevamiento de la localización de las viviendas que se encuentran en venta o alquiler por intermedio de las distintas empresas inmobiliarias, se intenta determinar cuáles son los lugares más valorados para las inversiones y, por el contrario, en qué barrios existe una situación habitacional deficitaria, intentando brindar un panorama sobre las consecuencias que genera la implementación del modelo actual de ciudad.

**Palabras clave:** *espacio urbano - promotores inmobiliarios - vivienda - especulación inmobiliaria - ciudad media.*

<b>Abstract</b>	<p>This work proposes to analyze the impact that the property developers have had in the construction of urban space of the city of Tandil and limitations that their inhabitants are for access to decent housing in the last decade.</p> <p>The socioeconomic national context that arises from the exit of the convertibility generated conditions for the development of the real-estate activity in the city. Nevertheless, this also was translated in an important real-estate speculation and in a selective growth of the neighborhoods, while the investments destined for this activity were located in specific places, offering products to the social average and high sectors, for being these who possess capacity of consumption. In contraposition, the population who lives (inhabits) in the most postponed neighborhoods finds seriously limited his (her, your) possibilities of access to a worthy housing.</p> <p>Through a survey of the location of the homes that are for sale or rent through various real estate companies, trying to determine what are the most valued for investment and, conversely, what neighborhoods housing situation there is a deficit trying to provide an overview of the consequences that the implementation of the current model city.</p> <p><b>Keywords:</b> <i>Urban Space - Real-Estate Developers - Housing - Real-Estate Speculation - City Happens.</i></p>
-----------------	--



## Introducción<sup>1</sup>

En los primeros años del siglo XXI comenzaron a emerger en la ciudad de Tandil una serie de manifestaciones que responden a procesos de orden global y que evidencian importantes cambios en la producción del espacio urbano. Se registra una mayor diferenciación interna de la ciudad, con zonas que han sufrido una fuerte transformación a causa del interés que despiertan para las inversiones,

---

1 Se agradece a la Prof. Inés Rosso por su colaboración en la confección de las cartas.

y en contraposición, otros barrios han quedado relegados observándose en ellos un deterioro en las condiciones de vida de la población.

Los promotores inmobiliarios han comenzado a tener una fuerte impronta en los cambios que se generan en el ejido urbano, promoviendo la extensión del mismo hacia los lugares que cuentan con un alto valor paisajístico, generando nuevas modalidades de residencia, como los barrios cerrados y densificando la zona céntrica.

La ciudad ha resultado especialmente atractiva para una gran cantidad de personas que, en el intento de escapar de los problemas de las grandes urbes, deciden buscar un nuevo destino para vivir. Al mismo tiempo, se ha realizado un notable esfuerzo por parte de diversos actores sociales de la comunidad tandilense para incorporarla como un importante destino turístico de la Argentina. Estos factores sumados a una aparente recuperación económica en los últimos años en el contexto nacional, han generado una fuerte demanda de viviendas y productos inmobiliarios en general.

Al mismo tiempo, se observa que la población con menos recursos encuentra serias dificultades para acceder a la compra o alquiler de un inmueble, en tanto que la oferta se restringe básicamente a sectores medios y altos. Esta situación encuentra también su correlato espacial, debido a que los barrios de la ciudad que comprenden la periferia Este-Norte-Oeste no presentan atractivos para las empresas inmobiliarias, siendo la oferta de viviendas notablemente diferente a la de los barrios del centro y Sur. En un momento histórico en donde imperan las premisas del libre mercado, el accionar del Estado no es suficiente para garantizar este derecho a toda la población. Dicha problemática ha estallado en los últimos meses, bajo la forma de ocupación de viviendas en los barrios más humildes y en el surgimiento de organizaciones que reclaman políticas más sólidas para superar su precaria situación, alertando a las autoridades municipales sobre la dimensión del conflicto generado por un modelo de desarrollo fuertemente excluyente.

En este trabajo de aproximación al mercado inmobiliario de la ciudad de Tandil, se pretende analizar la presencia que las empresas inmobiliarias poseen

en los diferentes barrios y las posibilidades que una familia constituida por cuatro integrantes tiene de acceder a una vivienda de dos habitaciones a través del mercado formal.

### **Los promotores inmobiliarios y la producción del espacio urbano**

Para comprender las transformaciones originadas en los últimos años en Tandil resulta pertinente tener en cuenta algunos aspectos teóricos que contribuyen al entendimiento de la ciudad como objeto de estudio. Según Corrêa (1989:11) *“O espaço urbano –fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas– é um produto social, resultado de ação acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”*.

Las acciones realizadas por los distintos actores sociales producen que este espacio se reorganice y cambie constantemente. La articulación y fragmentación pueden percibirse empíricamente a través de desplazamiento de personas, vehículos, mercaderías, aunque también existen formas menos perceptibles como la circulación de decisiones, inversiones de capital, salarios, rentas, etc. El espacio puede ser entendido como reflejo de la sociedad, en tanto que en él se materializan acciones del presente como también del pasado. Pero además es condicionante, ya que las formas espaciales son fundamentales en la reproducción de las condiciones de producción y en las relaciones de producción. Los valores, creencias y mitos creados en la sociedad de clases también se plasman en él como conjunto de símbolos. Al mismo tiempo el espacio urbano se convierte en escenario y objeto de las luchas sociales que se generan en un contexto de desigualdad social.

Por otra parte, este autor identifica a los actores sociales que intervienen en la producción del espacio urbano. Entre los mismos reconoce a: los propietarios de los medios de producción, los propietarios del suelo, los promotores inmobiliarios, el Estado y los grupos sociales excluidos. Asimismo considera que las acciones que éstos llevan a cabo se realizan dentro de un marco jurídico que las regula, que no es neutro, sino que refleja los intereses dominantes.

Estos actores sociales son tomados con fines analíticos, puesto que en la realidad es común encontrar grandes corporaciones que representen al mismo tiempo a los grandes capitales industriales, financieros e inmobiliarios. Cabe agregar que los propietarios de los medios de producción, los propietarios del suelo y los promotores inmobiliarios tendrían intereses en común, como lo es la continuidad del proceso de acumulación del capital, mientras que el Estado cumpliría la función de minimizar los conflictos de clase.

En base a esta clasificación de actores sociales se considera preponderante el desempeño que los promotores inmobiliarios tuvieron en las transformaciones que se generaron en los primeros años de este siglo en la ciudad de Tandil. Si bien se observa que la participación del resto de los actores es ineludible, la dinámica que adquiere la actividad inmobiliaria en este momento, es uno de los datos más significativos a tener en cuenta para comprender dichas transformaciones.

David 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 el mismo se encuentra dirigida a obtener un valor de cambio, el cual consiguen por medio de la compra y venta de inmuebles o por el cobro que realizan a partir de 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.”* (1992:171).

Por su parte Melazzo (2010) interpreta al mercado inmobiliario como un producto de las relaciones económicas, históricamente construidas, donde 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 transforman al mismo como estrategia de valorización de 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)

Es necesario también señalar algunas particularidades que son propias del mercado inmobiliario y que permiten comprender su singular naturaleza. Podemos considerar, 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 en donde es producido, y la localización que también es de gran importancia puesto que determinará cuestiones fundamentales como el tipo de producto que se construirá y su precio.

*"De maneira sintética, trata-se de reconhecer 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 tanto que 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 período prolongado. No cambia de propietario frecuentemente y posee diferentes usos que no resultan excluyentes entre sí.

El capital inmobiliario posee, asimismo, un rol preponderante en el proceso de transformación del ambiente construido urbano, articulando distintas funciones como la compra de terrenos, la contratación de consultores, de empresas que se encargan de la construcción, de 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).

### **Las estrategias inmobiliarias en las ciudades medias**

El paso del modelo de producción fordista al modelo de acumulación flexible trajo aparejado una serie de transformaciones para las ciudades, que más que nunca se vuelven sensibles al proceso de reproducción y acumulación del capital. Paulatinamente va ganando terreno una forma de urbanización descentralizada y difusa, en la que coexisten a escasa distancia espacios integrados al orden global y otros que, por el contrario, tienden a quedar excluidos.

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, de esta manera 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 relaciones con los lugares contiguos.

Sin embargo, Sobarzo (2006) indica que estas transformaciones no se dan de la misma forma en las metrópolis y en las ciudades medias, debido a que en estas últimas el consumo de nuevas formas espaciales provoca un proceso de

obsolescencia mucho más marcado 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, puedan estar también al alcance de sectores medios, en tanto que existe 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 elites.

En lo que se refiere específicamente a los promotores inmobiliarios Melazzo (2010) indica que, a diferencia de las metrópolis en donde existe una marcada división del trabajo, en las ciudades de porte medio 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 se puede identificar con exactitud al capital inmobiliario, ya que 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 las ciudades medias las estrategias o acciones de carácter individuales o familiares, 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.

Es importante mencionar también la influencia del contexto nacional para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, en tanto éste determinará la posibilidad de acceso a créditos, las tasas de interés, las políticas tributarias, los movimientos de renta, etc.

### **La responsabilidad de los promotores inmobiliarios en la construcción del espacio urbano y la situación de la vivienda en Tandil**

Los cambios socioeconómicos que se produjeron en la Argentina a partir de la salida de la convertibilidad y la crisis de 2001, generaron un nuevo escenario para las inversiones de tipo inmobiliarias. Lan y otros (2010) atribuyen la pujanza de esta actividad en los últimos diez años en la ciudad de Tandil, por una parte, a

la asociación entre inversores externos con empresarios locales que desarrollaron esta actividad en estrecha relación con los emprendimientos turísticos, y por otra, a la estabilidad socioeconómica de este período que posibilitó el acceso al crédito para los pequeños empresarios.

Un dato que ilustra este crecimiento es que el período 2005-2009 registró un incremento de precio de los lotes y propiedades de un 176% en promedio. Asimismo, cabe destacar que en esta última década el tipo de edificaciones predominantes a las que estas inversiones apuntan 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 tanto que son los únicos que tiene la posibilidad de adquirir estos productos que en el mercado se cotizan a precio dólar (Lan y otros, 2010).

Algunos estudios realizados demuestran las implicancias que las inversiones turísticas e inmobiliarias produjeron en la estructuración del espacio urbano de Tandil a comienzos del siglo XXI, “Hasta el censo 1991 la distribución de las viviendas en nuestra ciudad se relacionaba especialmente con 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).

En términos espaciales esto se tradujo en una acelerada expansión del ejido urbano hacia la zona sur, que resulta especialmente atractiva en tanto que allí se localizan las sierras que ofrecen paisajes de características singulares tanto para los usos residenciales, como turísticos y recreativos. Las nuevas formas de habitar, como los countries, 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 surgen como emprendimientos inmobiliarios, y en el segundo caso también como espacio recreativo. Ambos han tenido notable éxito, acelerando el proceso de ocupación del área serrana.

Cabe mencionar que esta expansión se produjo no sin pocos cuestionamientos por parte de algunos actores de la ciudad, que objetan la apropiación privada que estos emprendimientos realizan de algunos lugares y paisajes que consideran deberían ser de uso común para toda la ciudadanía. *“Así asistimos a una disputa de territorios y que tiene que ver con la organización del espacio a partir de la acumulación del capital, porque encierra contradicciones en relación a la legislación existente sobre el uso del suelo, por ejemplo al habilitar un proceso de expansión y densificación del área serrana, no compatible según la ley, dado que en principio se estaría promoviendo una utilización innecesaria y privatista del suelo.”* (Lan y otros, 2010: 125).

El auge del turismo provocó una demanda creciente de terrenos que elevó los precios en esta área favoreciendo la especulación inmobiliaria. Se considera que los agentes inmobiliarios desempeñaron un papel importante en la formación de los precios del suelo y las construcciones, y por ende, poseen una alta responsabilidad en el aumento de la segregación socioespacial registrada en los últimos años en la ciudad.

Este dinamismo de la actividad inmobiliaria no se tradujo 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 distribuyeron en barrios específicos, evidenciándose un aumento de la desigualdad hacia el interior de la ciudad. *“Sin embargo, y a pesar de esta favorable evolución, no se revierte el proceso de segmentación territorial preexistente, sino que esta tendencia termina agudizando el escenario de principios de siglo, contribuyendo a acentuar las restricciones de acceso residencial a los barrios de mejor calidad edilicia, equipamiento, servicios urbanos y conectividad, es decir profundizando las desigualdades socioespaciales.”* (Lan y otros, 2010: 112).

De esta forma, se observa una precarización de los barrios más humildes de la ciudad, ubicados en las periferias que integran el eje Oeste-Norte- Este. La falta de incentivos en estos lugares para las inversiones inmobiliarias y un insuficiente desempeño del Estado condujeron a un déficit habitacional, el cual se hizo visible

en el año 2010 con la toma ilegal de dos conjuntos habitacionales que estaban en construcción en los barrios Movediza y Belgrano (ubicados en el sector Noroeste del ejido urbano), y con el surgimiento de organizaciones como “Mujeres sin techo”. Ante este panorama el Estado Municipal se vio obligado a asumir la gravedad de la problemática, creando a principios de 2010 el Registro único de la Vivienda.

Según Macchi y Velázquez (2008) el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas realizado en el año 2001 por el INDEC, indica que la mayor proporción de viviendas precarias (piezas de inquilinato, ranchos, casillas y viviendas con piso de tierra o que no cuentan con instalación de agua o retrete en su interior), en la ciudad de Tandil se ubican predominantemente en las zonas periféricas. Esta situación se agrava si se tiene en cuenta que son estos barrios los que cuentan con menor cobertura de servicios urbanos como gas y cloacas.

Por otra parte, la mayor proporción de hogares hacinados se encuentran en las periferias Sur, Oeste y Norte, en donde el índice oscila entre un 24 y un 51%, sin embargo se destaca la disminución registrada por la zona Sur con respecto al censo del año 1991 (esta parte de la ciudad es la ha sido valorizada en los últimos tiempos por los emprendimientos turísticos). En lo que respecta al régimen de ocupación de la vivienda, los valores más altos de hogares no propietarios se registraron en el centro y Norte de la ciudad, en tanto que los niveles disminuyeron notablemente en el Oeste y Sur con respecto al censo anterior. La alta proporción de hogares no propietarios en la zona centro puede ser explicada por el importante número de estudiantes universitarios que allí se radican.

Las políticas públicas no sólo han sido insuficientes para asegurar el acceso de la población más postergada de la ciudad a una vivienda digna, sino que también se evidencia una falta de regulación en los sectores de la ciudad con mayor dinamismo económico, trayendo como consecuencia un crecimiento poco controlado, y en el que los actores privados han estructurado el espacio urbano con muy pocas limitaciones. En el año 2004, se elaboró el Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Tandil, en el mismo se intentaba establecer algunas normas para restringir la construcción en el sector serrano, sin embargo las presiones por parte

de quienes poseían intereses inmobiliarios en la zona influyeron para que la reglamentación admitiera los distintos emprendimientos.

Progresivamente, se fueron desarrollando en la ciudad de Tandil, dos espacios cada vez más diferenciados y desiguales, producidos con lógicas diferentes. *“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).

### **Consideraciones metodológicas**

Para comprender la incidencia que los emprendimientos inmobiliarios tienen en cada barrio de la ciudad y las limitaciones que se le presentan a la población de escasos recursos para el acceso a una vivienda en el mercado formal de Tandil, se realizó un relevamiento de las ofertas que las empresas de este rubro realizan.

En esta oportunidad el estudio se restringe específicamente a la posibilidad que una familia tipo<sup>2</sup> posee de comprar o alquilar una vivienda de dos habitaciones. El interés de esta selección radica en la dificultad que se observa en las familias constituidas recientemente de poder obtener una vivienda propia, en tanto que el tipo de productos inmobiliarios que ofrecen las empresas están dirigidos a otros destinatarios (turismo y estudiantes) o poseen un costo que resulta cada vez más difícil de solventar.

Teniendo en cuenta esta selección de familias conformadas por cuatro integrantes se consideró pertinente realizar un rastreo de aquellas viviendas (ya sean casas, dúplex o departamentos), que posean dos habitaciones, en tanto que es el mínimo de espacios dormitorios que el INDEC considera que una vivienda debe poseer para que un hogar de cuatro integrantes no se encuentre en condiciones

---

2 Es la unidad familiar básica que se compone de esposo (padre), esposa (madre) y dos hijos.

de hacinamiento. Se registró, entonces, la oferta de venta y alquiler de viviendas a estrenar o de segunda mano, descartándose aquéllas que estaban destinadas a demoler o refaccionar, debido a que no estarían en condiciones de ser habitadas.

En esta primera aproximación al estudio del mercado inmobiliario de la ciudad de Tandil, se pretende hacer hincapié en la oferta de viviendas que propone la iniciativa privada en cada uno de los barrios y que es realizada en el mercado formal, sin que esto signifique que las transacciones que se llevan a cabo por otros canales sean de menor importancia. También resulta adecuado señalar que las empresas inmobiliarias consultadas presentan una importante diversidad en relación a las actividades que realizan, teniendo mucha de ellas una directa relación con la actividad de la construcción.

El relevamiento se llevó a cabo por dos vías: en primer lugar se consultó la sección clasificados del periódico local "El Eco de Tandil", abarcando los números que corresponden al mes de abril de 2010 y, posteriormente, se efectuó una búsqueda en aquéllas empresas inmobiliarias que cuentan con páginas online para promocionar su oferta.

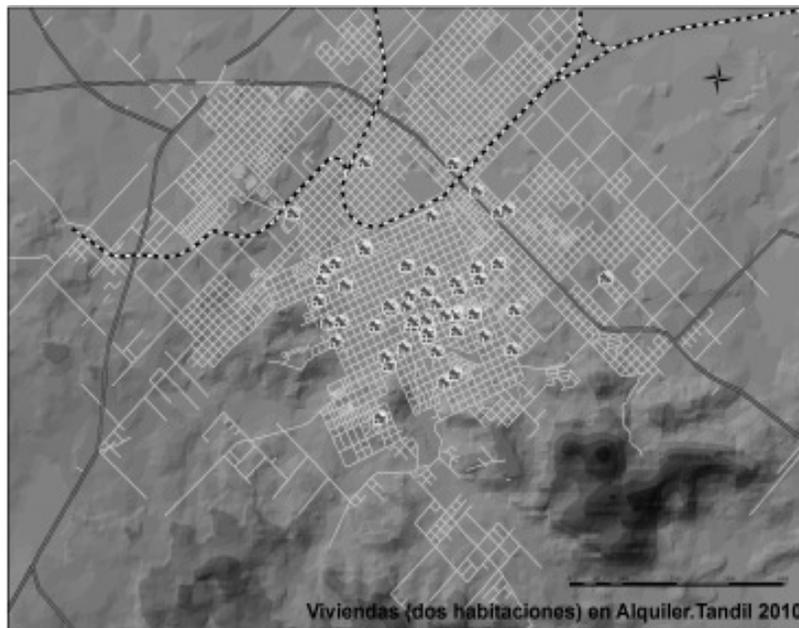
### **Oferta de productos inmobiliarios en los diferentes barrios de la ciudad de Tandil**

Cabe mencionar que el primer dato relevante que surge de esta búsqueda es que las viviendas de dos habitaciones destinadas a la venta superan por amplio margen a aquellas que se encuentran en alquiler, para el primer caso el total de inmuebles relevados fue de 184, en tanto que para el segundo tipo sólo se hallaron 56.

En segundo término, como se observa en la carta Nº 1, las viviendas de dos habitaciones disponibles para el alquiler no solamente se destacan por ser escasas, sino también porque su oferta se localiza casi exclusivamente en la zona centro, semicentro y sur de la ciudad, zonas que por otra parte coinciden con los mejores niveles socioeconómicos. Solamente siete de ellas se ubican en barrios periféricos, una de ellas en el barrio Selvetti (en el Este del ejido urbano), que

posee una situación de vulnerabilidad socioeconómica, cuatro en Villa Aguirre (en el Noroeste de la ciudad), que presenta uno de los niveles más altos de exclusión socioeconómica, una en Villa Italia y otra en el Barrio Metalúrgico. En el resto de los barrios periféricos no se hallaron viviendas de dos habitaciones en alquiler.

Carta N° 1: Viviendas de dos habitaciones en alquiler. Tandil 2010.



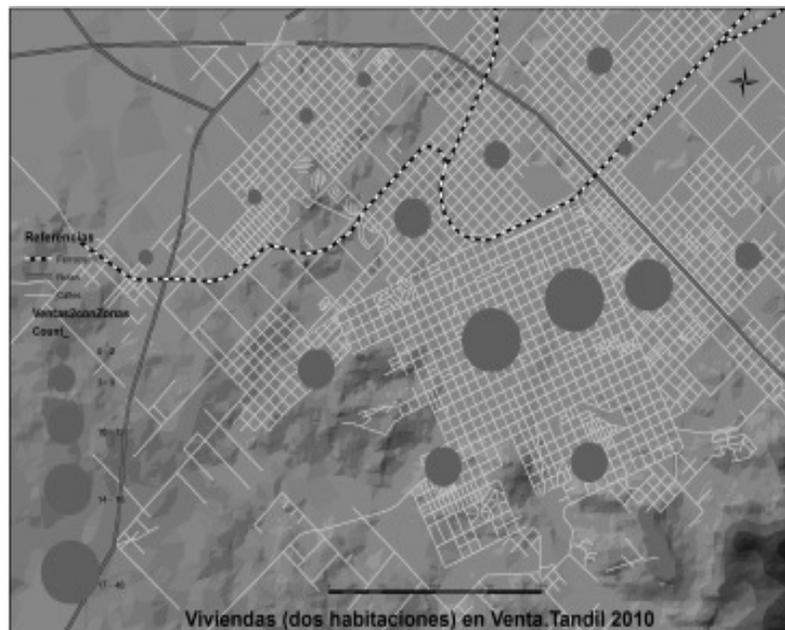
Fuente: Elaboración propia.

En lo que respecta a viviendas de dos habitaciones que se destinan para la venta, si bien se observa una presencia de éstas en todos los barrios de la ciudad, es notable la disminución que se produce de la oferta en las zonas alejadas del centro, especialmente en todo el arco Norte, donde se localizan los barrios más precarios. Vale aclarar que el tipo de producto también varía, en tanto que en los barrios céntricos la oferta se encuentra conformada por casas, dúplex y departamentos casi en iguales proporciones, mientras que en las zonas periféricas se

reduce casi exclusivamente a casas, siendo escasos los dúplex y departamentos.

En la carta Nº 2 se observa la cantidad de viviendas de dos habitaciones que se encuentran en venta, agrupadas por barrios, los cuales fueron determinados según la zonificación realizada por el Municipio.

Carta Nº 2: Viviendas de dos habitaciones en venta agrupadas por radio censal.  
Tandil 2010.

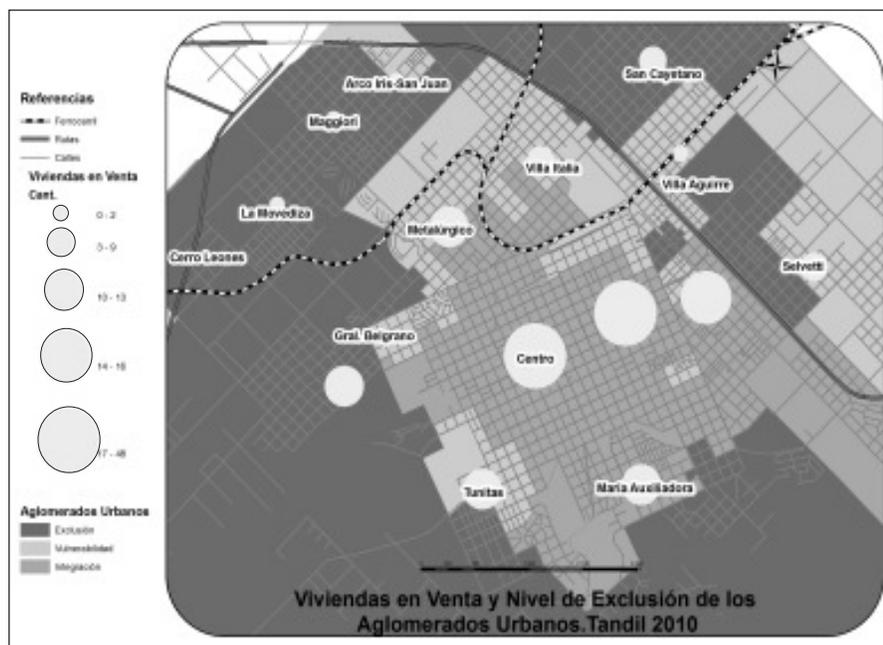


Fuente: Elaboración propia.

También se considera pertinente comparar estos datos con la situación socioterritorial que presentan los distintos barrios, para esto se toma como referencia un estudio realizado por Linares y Lan (2006: 203), en el que se divide en tres aglomerados a la ciudad de Tandil en relación a la situación socioterritorial que presenta cada uno. Así se determinan aglomerados de inclusión, de vulnerabilidad y de exclusión socioterritorial. La carta Nº 3 presenta la cantidad de vivien-

das de dos habitaciones que se encuentran en venta agrupadas según la zonificación realizada por el Municipio en relación a los tres aglomerados que muestran la situación socioterritorial de la ciudad de Tandil.

Carta N° 3: Viviendas de dos habitaciones en venta agrupadas por radio censal comparadas con la situación socioterritorial. Tandil 2010.



Fuente: elaboración propia.

Es posible visualizar que existe una correspondencia entre la situación socioterritorial de los aglomerados con la oferta de viviendas que presentan las empresas inmobiliarias. De esta forma, el dinamismo que la actividad inmobiliaria adquiere a partir de la última década, se materializa en un sector acotado de la ciudad, que coincide con los barrios que poseen mejores condiciones socioterritoriales. En el resto de la ciudad se evidencia una escasa atracción de inversiones, provocando severas dificultades para que la población que habita en

estos barrios pueda acceder a una vivienda digna.

Otra variable a considerar es el precio de las viviendas, los cuales se relacionan directamente con la zona en la que se localizan, siendo más elevados en los lugares ubicados al Sur y centro de la ciudad, coincidiendo los menores precios con el sector de exclusión localizado en la periferia Oeste-Norte-Este. En este caso la tabla Nº 1 muestra cuál es el menor y el mayor precio encontrado para la venta de una vivienda de dos habitaciones en cada barrio de la ciudad.

Tabla Nº 1: Menor y mayor precio de venta de viviendas con dos habitaciones por barrio.

Barrio	Vivienda de menor precio	Vivienda de mayor precio
Centro	US\$ 45.000	US\$ 240.000
Semicentro	\$ 150.000	US\$ 220.000
Terminal	\$ 150.000	US\$ 96.000
Maria Auxiliadora	US\$ 65.000	US\$ 150.000
Tuntas	\$ 90.000	US\$ 120.000
Belgrano	US\$ 45.000	US\$ 120.000
Cerro Leones	\$ 80.000	US\$ 70.000
La Morediza	\$ 75.000	\$120.000
Maggiori	US\$ 50.000	US\$ 55.000
Arcos Iris-San Juan	\$ 200.000	US\$ 55.000
Metalingico	\$ 150.000	US\$ 100.000
Villa Italia	\$ 85.000	US\$ 150.000
San Cayetano	\$ 45.000	US\$ 65.000
Villa Aguirre	US\$ 27.000	US\$ 180.000
Selvetti	\$150.000	US\$ 62.000

Fuente: elaboración propia

Otro dato significativo se relaciona con que la mayoría de las viviendas se cotizan en precio dólar, un 81,52 % exactamente, en tanto que sólo un 18,48 % lo hace en pesos. La mayoría de estas últimas se encuentran ubicadas en los ba-

rios con peores condiciones socioterritoriales. En la tabla N° 2 se observan la cantidad de viviendas con dos habitaciones que se encuentran en venta en los diferentes barrios de la ciudad y cuántas de ellas se cotizan en dólares y cuántas en pesos.

Tabla N° 2: cantidad de viviendas con dos habitaciones cotizadas en dólares y en pesos en cada barrio de la ciudad.

Barrio	Cantidad de viviendas	Cotizadas en dólares	Cotizadas en pesos
Centro	48	47	1
Semicentro	40	35	5
Terminal	16	12	4
María Auxiliadora	13	13	-
Tunbs	16	12	4
Belgrano	10	10	-
Cerro Leones	2	1	1
La Moredita	2	-	2
Maggioli	2	2	-
Arc Iris-San Juan	2	1	1
Metabólico	13	8	5
Villa Italia	9	3	6
San Cayetano	5	2	3
Villa Aguirre	2	1	1
Selvetti	3	2	1

Fuente: elaboración propia.

En la tabla N° 2 es posible visualizar que en el centro casi la totalidad de las viviendas de dos habitaciones en venta posee precio dólar, esta situación se va revirtiendo a medida que nos alejamos del centro y nos acercamos a los barrios del Oeste, Norte y Este de la ciudad, en donde la cantidad de viviendas ofrecidas en ambas monedas es muy similar.

## Consideraciones finales

En la última década la producción del espacio urbano de la ciudad de Tandil, estuvo marcada por el protagonismo que adquirieron los empresarios relacionados con la actividad inmobiliaria. Debido a la falta de una sólida regulación, el vertiginoso crecimiento que se registró en esta actividad no favoreció al espacio urbano en su conjunto. Por el contrario, el resultado es un incremento de las desigualdades entre aquellos lugares que poseen aptitudes para la atracción de capitales, y que se ubican preferentemente en la zona Sur y Centro del ejido urbano, y aquellos barrios que no presentan ningún tipo de interés para los inversores, conformando una corona incompleta integrada por las periferias Oeste, Norte y Este. Esta situación queda ilustrada mediante la oferta que las empresas inmobiliarias realizan de viviendas de dos habitaciones tanto para la compra como para el alquiler en cada barrio, que difiere en cantidad, precio y tipo de producto. En los barrios periféricos, las condiciones de vida precarias que poseen una parte importante de la población, impiden el acceso a una vivienda digna. Esta situación se manifiesta en conflictos que emergieron en los últimos años, como la toma ilegal de barrios planificados y protestas que reclaman la intervención del Estado.

En tanto, el Municipio no posee políticas definidas que regulen de manera adecuada la actividad inmobiliaria, cediendo antes las presiones de los actores privados que avanzan sobre zonas de la ciudad, como las sierras, apropiándose del patrimonio natural y acelerando el proceso de especulación. Luego de que los hechos se consuman, las ordenanzas municipales terminan otorgando un marco de legalidad a estas construcciones.

El modelo de crecimiento en el que se enmarca la ciudad, guiado en gran parte por las premisas del libre mercado, genera que los beneficios sólo sean absorbidos por espacios acotados dentro de la ciudad, incrementándose el proceso de fragmentación territorial que venía desarrollándose desde finales del siglo XX.

## BIBLIOGRAFÍA

- Corrêa, R. L. (1989): *O espaço urbano*. São Paulo: Ática.
  - Di Nucci, J. (2008): "Fragmentación y modernización del territorio: la difusión del medio técnico-científico-informacional en la ciudad de Tandil". En Lan D. Velazquez G. (comp.): *Contribuciones geográficas para el estudio de la ciudad de Tandil*. CIG-FCH-UNCPBA. Tandil. pp. 17-54.
  - Harvey, D. (1992): *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
  - Lan, D.; Linares, S.; Di Nucci, J.; Pons, M. L. (2010): "La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil". En *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Uberlândia e Tandil*. São Paulo: Editora Expressão Popular. (en prensa).
  - Linares, S; Lan, D. (2006): "Estudio de la segregación urbana mediante el uso de SIG: un aporte geográfico a la gestión municipal de Tandil, Argentina". En Erba Diego (org.) *Sistemas de Información Geográfica aplicados a estudios urbanos*. Lincoln Institute of Land policy, Cambirdge, USA. Cap 19, pp. 195-207.
  - Macchi, J.; Velázquez, G. (2008): "Análisis de viviendas y hogares". En Lan D., Velazquez G. (comp.): *Contribuciones geográficas para el estudio de la ciudad de Tandil*. CIG-FCH-UNCPBA. Tandil. pp. 55-90.
  - Melazzo, E. S. (2010): "Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte medio: hipóteses e propostas de trabalho. CD VII Workshop RECIME Rio de Janeiro. Brasil.
  - Sobarzo, O. (2006): "A produção do espaço público: da dominação à apropriação". En *GEOUSP- Espaço e tempo*. São Paulo. Nº 19, pp. 93-111.
- Anexo**
- Páginas de Internet de empresas inmobiliarias de la ciudad de Tandil que fueron consultadas el día 28 de abril de 2010:
- Inmobiliaria Favre: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/plorutti/index.htm>
  - Sergio Farha: <http://www.inmobiliariafarah.com.ar/>
  - Crosetti Propiedades: <http://www.crosetti propiedades.com.ar/>
  - Juan M. Vicente: <http://www.vicente propiedades.com.ar/>
  - Miguel Ángel Dellapé: <http://www.dellape propiedades.com.ar/>
  - Ketty Castaño: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/kettycastano/index.htm>
  - Pagliaro Propiedades: <http://www.pagliaro propiedades.com.ar/>
  - Martínez Martínez Propiedades: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_martinez/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_martinez/index.htm)
  - Turi Zangari Propiedades: <http://www.turizangari.com.ar/>
  - Silvia Archuby soluciones inmobiliarias: <http://www.inmobiliariaarchuby.com.ar/>
  - Pablo J. Romeo: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-pabloromeo/index.htm>
  - Daniela Iroz: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_iroz/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_iroz/index.htm)
  - Vilanova Propiedades: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_vilanova/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_vilanova/index.htm)

- Serrana propiedades: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/serrana\\_propiedades/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/serrana_propiedades/index.htm)
- Sara Errasti inmobiliaria: <http://www.saraerrasti.com.ar/>
- Inmobiliaria Sierras: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria.sierras/index.htm>
- Gustavo Margueritte Inmobiliaria: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-margueritte/index.htm>
- Emilio Rodríguez: <http://www.emiliorodriguez.com.ar/>
- Del sol inmobiliaria: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_delsol/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_delsol/index.htm)
- Raúl Ferrari inmobiliaria: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_ferrari/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_ferrari/index.htm)
- Inmobiliaria Terni: <http://www.inmobiliariaterni.com.ar/>
- Ricardo González Nogues Inmobiliaria: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/gonzalez\\_nogues/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/gonzalez_nogues/index.htm)
- Inmobiliaria Saccone: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_saccone/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_saccone/index.htm)
- Inmobiliaria Gorostidi: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_gorostidi/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_gorostidi/index.htm)
- Inmobiliaria Silvia Miralles: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-miralles/index.htm>
- Cattoni propiedades: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-miralles/index.htm>
- Karina Moris negocios inmobiliarios: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-moris/index.htm>
- Inmobiliaria Sasson: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-sasson/index.htm>
- Inmobiliaria Tandil: <http://www.inmobiliaria.tandil.com.ar/>
- Inmobiliaria Rosa Pérsico: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria.persico/index.htm>
- Izuzquiza inmobiliaria: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_izuzquiza/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_izuzquiza/index.htm)
- De Galvani- Díaz, estudio inmobiliario: <http://www.degalvagnidiaz.com.ar/>
- Inmobiliara Rivero: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria.rivero/index.htm>
- Marcos Berroeta negocios inmobiliarios: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_berroeta/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_berroeta/index.htm)
- Ibarra inversiones inmobiliarias: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-ibarra/index.htm>
- Tandil Romeo propiedades: <http://www.romeo.propiedades.unlugar.com/>
- Néstor Molina Propiedades: <http://www.nestor.molina.com.ar/>
- Triple G: <http://www.triple-g.com.ar/>
- Savone inmobiliaria: <http://www.savone.inmobiliaria.com.ar/>
- Paola Prytuluk: <http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria-ocampo/index.htm>
- Propiedades Paraná: <http://www.propiedades-parana.com.ar/>
- Lucía Frolik estudio Inmobiliario: <http://www.luciafrolik.com.ar/>
- Inmobiliaria marta bernaola: [http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria\\_bernaola/index.htm](http://www.comercialtandil.com.ar/empresas/inmobiliaria_bernaola/index.htm)