

# Geografías en diálogo

Aportes para la reflexión

Tomo I

Diana Lan (Compiladora)



ISBN 978-950-658-405-4

# Geografías en diálogo

Aportes para la reflexión

Tomo I



# Geografías en diálogo

Aportes para la reflexión

Tomo I

Diana Lan  
(Compiladora)

Lan, Diana

Geografías en diálogo : aportes para la reflexión / Diana Lan ; Norma Monzón ; Carolina Cohen ; compilado por Diana Lan. - 1a ed . - Tandil : Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 2016.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-950-658-405-4

1. Geografía. 2. Argentina. 3. Investigación. I. Monzón, Norma II. Cohen, Carolina III. Lan, Diana, comp. IV. Título.

CDD 910.82

© 2016 - UNCPBA  
[www.unicen.edu.ar](http://www.unicen.edu.ar)

Primera edición: diciembre de 2016

Los trabajos que se presentan en este libro han sido evaluados por un Comité Científico externo

Centro de Investigaciones Geográficas CIG  
Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales IGEHCS  
Facultad de Ciencias Humanas  
UNCPBA/CONICET

Web: [www.cig.fch.unicen.edu.ar](http://www.cig.fch.unicen.edu.ar)  
E-mail: [cig@fch.unicen.edu.ar](mailto:cig@fch.unicen.edu.ar)

*Diseño de tapa, diseño interior y maquetación*  
María Cecilia Aimaretti

ISBN 978-950-658-405-4

# Actores del mercado inmobiliario, precio del suelo y producción de la vivienda en la ciudad de Tandil, en la última década

*Alejandro Migueltoarena, Luan Franzzo y Diana Lan*

## INTRODUCCIÓN

A comienzos del siglo XXI es posible visualizar cómo la materialidad de las ciudades se transforma cada vez más rápido, sobre todo allí donde el capital inmobiliario encuentra posibilidades de obtener importantes rentabilidades. La fisonomía que adquieren los espacios urbanos en la actualidad está íntimamente ligada a la valorización que los promotores inmobiliarios realizan de los diferentes sectores del ejido urbano, llevando a cabo diversos emprendimientos que tienen por objetivo maximizar la rentabilidad de las inversiones. Esta consideración de la vivienda, entendida como bien de cambio, a menudo entra en contradicción con las necesidades de la mayor parte de la población, para quienes la vivienda es un bien de uso, generando una serie de conflictos que se han agudizado en el último período.

En la ciudad de Tandil, los promotores inmobiliarios y los propietarios del suelo han comenzado a tener una fuerte impronta en los cambios que se generan en el ejido urbano. Según Lan et. al. (2010), en el período comprendido entre los años 2005-2009, en esta ciudad se registró un incremento de precios de los lotes y propiedades de un 176% en promedio. También destacan que el tipo de edificaciones predominantes en ese mismo período son principalmente cuatro: conjuntos habitacionales de propiedad horizontal, emprendimientos de alojamiento y servicios turísticos, edificaciones en altura y barrios cerrados. Los destinatarios son básicamen-

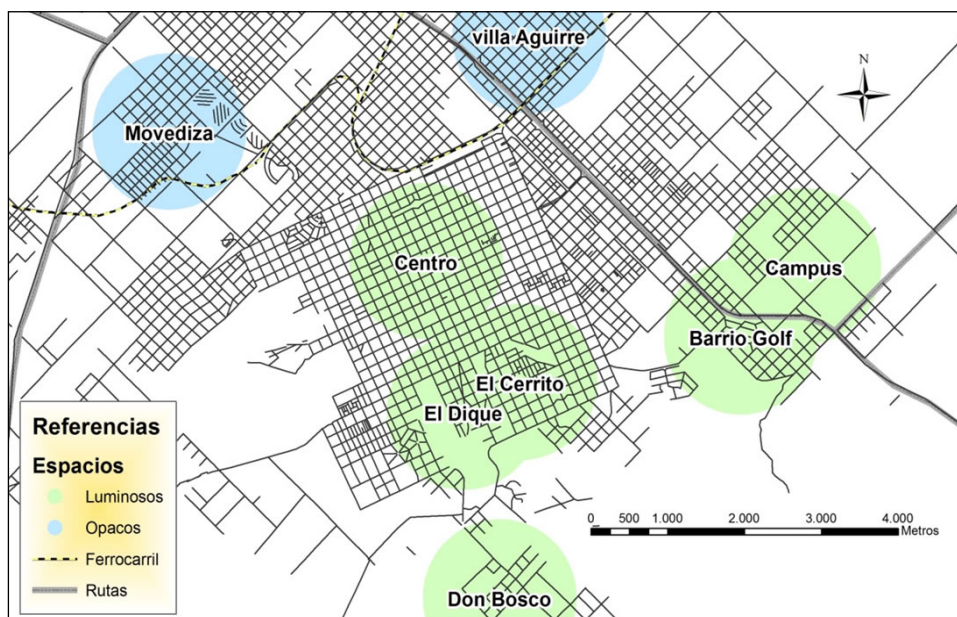
te los sectores medios y altos, en tanto que son los únicos que tienen la posibilidad de adquirir estos productos que en el mercado se cotizan a precio dólar.

De esta forma, los promotores inmobiliarios y los propietarios del suelo más influyentes de la ciudad, han promovido la extensión del ejido urbano sobre los faldeos serranos, generando nuevas modalidades de residencia, como los barrios cerrados, y densificando la zona céntrica. La ciudad también 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 recuperación económica en los últimos años en el contexto nacional, generaron una fuerte demanda de viviendas y productos inmobiliarios en general. 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 trabajos anteriores (Migueltoarena, 2011) a través de entrevistas a diversos actores relacionados a la actividad inmobiliaria, fue posible identificar que los espacios más rentables para las inversiones relacionadas con este rubro eran el eje de

la Avenida Don Bosco, el Barrio Golf, el Barrio Cerrito, el Dique, la zona del Campus Universitario (que corresponden al eje Sur de la ciudad) y el centro del ejido urbano, estos espacios son los que Santos (1996) denomina como “espacios luminosos”, en tanto son los que concentran, en el período de globalización, una gran cantidad de capitales, debido a las tasas de ganancias

que generan las inversiones allí realizadas. En el Mapa 1 pueden visualizarse estos barrios destacados con esferas verdes. Como contrapartida, los barrios Movediza y Villa Aguirre (Noroeste y Norte del ejido urbano, respectivamente), son los lugares de menor interés para estos empresarios, constituyendo los “espacios opacos”, quienes presentan menores niveles de inversiones.

Mapa 1. Espacios “luminosos” y “opacos” para el capital inmobiliario. Ciudad de Tandil



Fuente: Migueltoarena, 2011, p. 70

## ESPACIO URBANO Y PRECIO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE TANDIL

En primer lugar, conviene establecer algunas definiciones conceptuales para abordar el objeto de estudio seleccionado. Siguiendo a Melazzo (2015) es posible considerar al mercado inmobiliario como un lugar económico de valorización de capitales que actúan sobre la ciudad y sus objetos. De esta forma, es posible analizar las consecuencias espaciales que resultan del accionar de las empresas y la forma en que éstas producen el espacio urbano. Lejos de las posturas teóricas hegemónicas, que analizan el mercado en base a una supuesta neutralidad que se produce a partir

de la actuación de la mano invisible que lo regula, este autor lo entenderá como el resultado de la acción intencional de la oferta sobre la demanda.

En tanto, para definir el concepto de producción inmobiliaria, se tomarán las ideas de Beltrão Sposito (1993), quien indica que este tipo de producción se realiza por medio del consumo de un inmueble que permite, para quienes lo realizan, apropiarse de una fracción de la masa global de plusvalía. Una parte de esta apropiación corresponde a la renta de la tierra capitalizada y, otra parte, al lucro que proviene del proceso de construcción del inmueble, por medio de los capitales invertidos en los medios para su

producción y en la explotación de la fuerza de trabajo. El hecho de que el inmueble se encuentre unido a un terreno, ocasiona que esta mercancía adquiera ciertas singularidades que intervienen directamente en la formación de su precio. De esta forma, el propietario del suelo podrá apropiarse de una renta por medio de la venta del edificio que allí se encuentra inmovilizado.

En referencia a las características particulares de esta mercancía, Topalov (1984, p. 2-3) entiende que

el suelo es un bien sin valor, pero tiene un precio; lo esencial es señalar las relaciones sociales que fundamentan esta **paradoja**, y no medir o formalizar de entrada los fenómenos más superficiales –a la vez más complejos–: los fenómenos del mercado.

El autor también menciona que los precios del suelo no dependen tanto de las cantidades ofrecidas, sino más bien de las posibilidades de construcción. Esto implica que un aumento de la demanda de suelo urbano no significa necesariamente un incremento de precios.

Para que el suelo urbano pueda ser utilizable, se requiere que luego de su adquisición se realice una producción material de edificaciones, aquí es necesaria la intervención de un constructor capitalista que se encargue del cambio de uso. La demanda dependerá de la plusganancia concreta que este agente pretenda obtener al realizar dicha transformación. “Por esta razón, el precio de este bien sin valor, el suelo, no puede ser entendido allí donde se ofrece (mercado del suelo) sino allí donde se forma (valorización del capital sobre el suelo)” (Topalov, 1984, p. 10). Los proyectos inmobiliarios que implican cambios en los usos del suelo producen rentas, las cuales son disputadas entre los promotores y los propietarios del suelo:

Los precios del suelo no constituyen un componente de costo dentro del precio de la vivienda, como usualmente se piensa, sino que son parte de las ganancias generadas por los proyectos

inmobiliarios. Promotores y propietarios del suelo establecen una compleja disputa por las rentas del suelo (Sabatini, 1990, p. 64).

Ferreira da Silva (2015), sostiene que tanto la tierra urbana como rural poseen un precio que está regulado por las condiciones de producción en las peores tierras, las menos ventajosas, debido a que presentan una mala combinación de algunas características: accesibilidad, escasez, estructura física y localización. En lo que respecta específicamente al suelo urbano, uno de los condicionantes más importantes para su valorización es la localización, que se encuentra directamente relacionada con la accesibilidad a lugares relevantes de la ciudad, a los servicios e infraestructuras. La localización del terreno es lo que determina la generación de todos los tipos de renta de la tierra, sin embargo, es el trabajo social el que da sentido a la localización y el que permite los mecanismos de valorización y acumulación de rentas por parte del capitalista. La localización es fruto del trabajo colectivo, dependerá siempre del entorno urbano en el que se sitúa y de la intervención del Estado para construirla y equiparla.

Según Ferreira da Silva (2015) la propagación de un discurso administrativo que propone que las ciudades deben insertarse en el mercado internacional y explotar al máximo sus potencialidades, convergen en la aprobación de diversos emprendimientos urbanísticos, que se dirige a un mercado selectivo y de alta gama, dando como resultado una ciudad cada vez más desigual, donde los elementos de planificación en los que se considera la participación social son cada vez más escasos. De forma paralela, el suelo urbano se redefine con el único propósito de generación de lucro, quedando relegada la función social de la tierra.

Como el espacio es la condición y el producto de la lucha establecida por las clases sociales, la tendencia es que este mismo espacio esté subyugado a las contradicciones



que de allí se derivan, esto implica que una pequeña parte de la población posee el dominio sobre la tierra, mientras que la gran mayoría queda impedida del acceso a la vivienda. El suelo urbano se caracteriza por poseer un valor de uso, al utilizarlo para cubrir necesidades básicas de la población, y, al mismo tiempo, posee un valor de cambio, que se expresa en la posibilidad de producción de mercaderías y en la reproducción de la fuerza de trabajo (Ferreira da Silva, 2015).

Para Smolka (1987) el suelo urbano posee la singularidad de ser un medio no reproducible, lo cual sugiere que el proceso de formación del precio de los terrenos se distingue de otros procesos en los cuales el trabajo es un elemento constitutivo fundamental. En este sentido, el precio estará determinado por el poder del propietario de administrar su escasez, como también por la disposición y capacidad de su usuario de remunerar al propietario. En gran medida serán importantes las actividades económicas realizadas en otros terrenos del mismo entorno urbano y las características de las actividades que resultan posibles realizar en él. El propietario del terreno puede captar una renta debido al derecho contractual que le confiere la relación de propiedad sobre dicho lote.

Asimismo, Smolka (1987) sostiene que el precio estipulado para que un determinado lote sea negociado envuelve dos componentes: la realización del valor potencial y la expectativa de valoración futura del terreno. El valor potencial refleja ciertas condiciones histórico-institucionales relacionadas al mercado de tierras, estableciendo un piso por debajo del cual no son negociadas. Comprende el conjunto de regulaciones, leyes y prácticas que posibilitan el cumplimiento de los intereses de los propietarios de la tierra, siendo traducidos en la forma de precios de monopolio para cualquier terreno comercializado. No está relacionado con el poder de monopolio otorgado por el

derecho de propiedad privada sobre el terreno, ni tampoco con la generación de rentas absolutas que se desprenden de las características singulares que poseen algunos lotes (paisaje, servicios, status social, etc.), sino que se encuentra estrechamente ligado a la capacidad que poseen los propietarios acerca de decidir la forma de utilización y la disponibilidad del suelo urbano en cuestión. Como ejemplo, el autor menciona el caso de Brasil, que en contextos económicos donde se observaba cierta fragilidad en el mercado financiero, la tierra era el bien seleccionado como reserva de valor, disminuyendo su disponibilidad en el mercado. En este sentido, la realización de la valoración potencial es calculada en la capacidad de los propietarios de la tierra de ejercer influencias sobre los usos que se realizarán en la tierra.

En cuanto a las expectativas de valoración futura del terreno, hay que considerar también que el precio de un terreno en particular corresponde a la diferencia que proporcionan las ventajas generadas por su uso con respecto a los demás, pero que estas ventajas se modifican a lo largo del tiempo. En el suelo urbano, el capital fijo queda inmovilizado durante largos periodos de tiempo, constituyendo lo que se denomina ambiente urbano construido (edificaciones, infraestructuras, servicios, etc.). En este sentido, un propietario negociará un precio más elevado de aquel que correspondería a las actuales condiciones del capital fijo invertido en un lote determinado si espera modificaciones futuras en el mapa de accesibilidad, si aumenta la necesidad de tierras por el incremento de los negocios en la industria de la construcción civil o si espera una disminución en su tasa de ganancias (Smolka, 1987).

De esta forma, el precio de un terreno es determinado, en buena medida, por las condiciones de producción del ambiente construido y, en especial, por el precio de los inmuebles. Sin embargo, las modi-

ficaciones que se generen en el ambiente construido, ya sea por inversiones públicas o privadas, implicarán alteraciones que se combinarán con las ventajas locacionales que presente cada uno de los lotes. Así, surge la posibilidad de controlar el proceso de valorización de la tierra a través de inversiones de capital que impliquen cambios de uso del suelo urbano.

Específicamente en lo que respecta a la ciudad de Tandil, se preguntó a los entrevistados acerca de las variables que constituirían el precio de los terrenos urbanos. La primera persona seleccionada es el presidente del Centro de Martilleros de Tandil, quien reúne varias condiciones para considerarlo como un informante clave. En primer lugar, porque al estar al frente de esta institución posee un conocimiento profundo acerca de las características del mercado inmobiliario de Tandil y, en segundo lugar, porque es el dueño de una de las inmobiliarias y empresas constructoras más importantes de la ciudad. Con respecto a la pregunta, el entrevistado expresaba:

Con respecto al valor del terreno siempre hay una cuenta que te incide a la construcción, que es también histórica, a lo que vale la construcción. En Tandil también hay un mercado, yo te hablo ahora de una posición como empresa constructora, y yo que soy el de la parte comercial, miro siempre cuál es el mercado y cuál es el costo, y si el mercado no me da no puedo hacerlo.

Según el presidente del Centro de Martilleros, los precios en el mercado inmobiliario se establecen a partir de la relación entre la oferta y demanda, lo cual establece un contrapunto con la perspectiva teórica seleccionada para este trabajo. En los últimos años se ha establecido en el imaginario colectivo, que la ciudad de Tandil presenta valores por arriba de la media en comparación a ciudades de la región, frente a esta situación, el entrevistado mencionaba:

No, estamos por debajo de Capital Federal, estamos comparables al barrio de menos

precio de Capital Federal y si vos vas a comprar una casa a cualquier lugar de la región no vas a notar diferencia. Los alquileres es una oferta y demanda, de cualquier manera siempre el histórico de los alquileres fue un 0,80 del valor de la propiedad mensualmente y hoy está en menos de la mitad, yo dije por ahí en algún medio en alguna oportunidad que los alquileres bajaron el 10% y la comparable fue un administrativo B, por supuesto siempre en blanco, cuánto ganaba hace dos años y cuánto gana hoy, y cuánto era un alquiler de un departamento en ese momento y hoy, la incidencia del alquiler con respecto a ese sueldo había bajado un 10% (...) entonces cuando vos vas a pagar el alquiler realmente te duele, pero está a la mitad del rendimiento histórico el alquiler, está 0,35 o 0,40 de lo que vale una propiedad.

El segundo entrevistado es uno de los empresarios inmobiliarios más importantes de Tandil, se dedica a la comercialización de terrenos e inmuebles desde el año 1984. Frente a la misma pregunta el empresario mencionaba que muchas propiedades y lotes están sobre valorizados debido a que en el rubro existen muchas inmobiliarias nuevas, quienes para captar clientes tasan sus inmuebles a un precio mayor, aunque luego de un tiempo, ante las dificultades para vender, esos precios vuelven a bajar:

La gente tiene miedo de perder y le ponen un poco más

Ambos entrevistados coinciden en que Tandil posee un crecimiento destacado en relación al resto de las ciudades del centro de la Provincia de Buenos Aires. El empresario inmobiliario identifica que esto se debe a la búsqueda de calidad de vida de las personas que arriban a la ciudad para residir:

Después del año 2000 se genera un crecimiento explosivo, relacionado con las posibilidades que busca el porteño de vivir en el interior

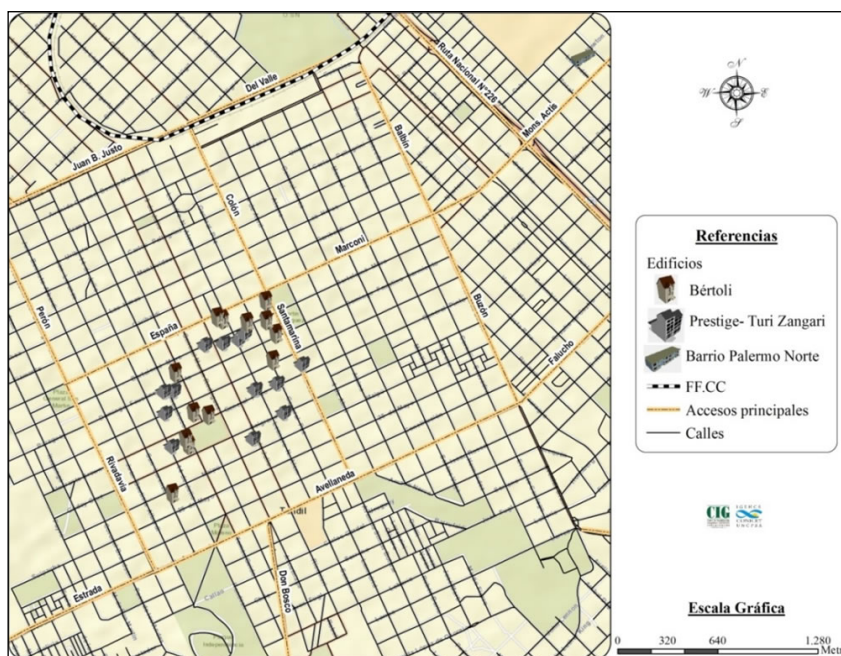
También destaca la belleza paisajística que otorgan las sierras y la calidad en la educación superior como factores que considera fundamentales para explicar este

crecimiento. Por su parte, el presidente del Centro de Martilleros agregaba que la ciudad posee un perfil económico sólido que se manifiesta en un buen desarrollo de la cuenca lechera, la actividad agraria, la industria metalúrgica y la industria del software. También remarcaba que Tandil se constituye en un polo de atracción regional, que se manifiesta en la decisión de muchas personas de localidades aledañas de invertir en la ciudad.

Otra cuestión fundamental en la que se consideró indagar es en el crecimiento intraurbano de Tandil, con el fin de continuar analizando las desigualdades entre los distintos barrios que componen la

ciudad. Ante la pregunta de cuáles eran los lugares de mayor crecimiento inmobiliario en la ciudad, el presidente del Centro de Martilleros señaló que se están consolidando barrios residenciales de alto poder adquisitivo, como El Cerrito y el Barrio Golf. Además, remarcó que se está generando un eje de crecimiento para sectores medios, que es el Barrio Palermo. Justamente allí su empresa constructora ha decidido realizar un emprendimiento, creando 108 viviendas para sectores de capacidad adquisitiva media, en terrenos ubicados al Noreste de la ciudad, que hasta hace poco tiempo no estaban urbanizados (Mapa 2).

Mapa 2. Verticalización producida por las dos empresas constructoras más grandes en la ciudad de Tandil en los últimos diez años



Fuente: elaboración personal

Por su parte, el empresario inmobiliario mencionaba a la Ruta 226 como el eje de crecimiento más importante que se está teniendo en la ciudad en los últimos años, identificando a la Avenida Falucho como una divisoria entre los barrios del Sur-Sureste, que presentan precios residenciales altos y los del Noreste (Villa Aguirre) como sector de crecimiento de las clases medias, aunque

con ciertas dificultades por la falta de infraestructura. También identifica a Movediza y Tunitas como los Barrios más precarios y con menor disponibilidad de servicios. De esta forma, es posible realizar una comparación con el trabajo realizado en 2011, indicando que si bien, a grandes rasgos, el crecimiento intraurbano de la ciudad presenta la misma tendencia, el Barrio Villa

Aguirre, en especial su sector Sur (a veces identificado como Barrio Palermo) ha dejado de ser un sector con poco dinamismo para convertirse en un lugar de crecimiento para sectores medios. Al mismo tiempo, que se identifica a Tunitas y Movediza como las zonas más relegadas. El eje Sur y centro continúan siendo los más favorecidos.

#### CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO DE VERTICALIZACIÓN EN TANDIL

Vapnarsky y Gorojovsky (1990) estudian la estructura urbana argentina, con especial énfasis en las transformaciones que se producen en las tres décadas que abarcan desde 1950 a 1980, por considerar que estas modificaciones son de carácter cualitativas. Para realizar esta afirmación se basan en un estudio realizado con respecto al ritmo diferencial de crecimiento de cohortes de aglomeraciones de distinto tamaño, que consiste en agrupar a las ciudades por rangos según su cantidad de habitantes y analizar la velocidad a la que crecen en cada uno en los períodos intercensales. En los años comprendidos entre 1945 y 1975, el proceso de industrialización genera en nuestro país, además de la acentuación de la primacía de Buenos Aires en la jerarquía urbana, un subsistema de genuinas áreas metropolitanas regionales. El número de ATIs en 1947 era de 15, mientras que la cifra se eleva a 45 según el censo de 1980. Este hecho constituye un dato fundamental, puesto que la distribución de las ATIs por el territorio nacional se modifica, ampliándose a otras regiones en las que antes se encontraban ausentes (como la Patagonia), y su población total es apenas inferior a la de la ciudad de Buenos Aires, aumentando su participación relativa en el conjunto del país de manera constante.

El análisis del proceso por el que atravesaron las ATIs más recientes, las vincula en términos generales con el desarrollo industrial, dependiendo su dinámica demo-

gráfica de esta actividad. Esto se evidencia por el hecho de que a través de los años de crecimiento industrial, específicamente entre 1945 y 1975, las ATIs más pequeñas se multiplicaron por todo el país. Ya en el censo del año 1980 se podía vislumbrar en el sistema urbano el rumbo tomado por las políticas socioeconómicas tendientes a la reprimarización de la economía que se adoptaron en el país a mediados de la década de los 70, en tanto que estas ATIs pequeñas ligadas al desarrollo industrial no lograron un crecimiento considerable. Estas aglomeraciones han desempeñado un papel importante en sus áreas de influencia, puesto que sirven como mercados de trabajo y centros de servicios especializados (Vapnarsky y Gorojovsky, 1990). Tandil, que según el último Censo de Población, Hogares y Viviendas cuenta con 123.000 habitantes (INDEC, 2010), muestra un comportamiento típico de una ATI menor, que durante el período de sustitución de importaciones tuvo un auge muy fuerte en el sector industrial metalúrgico, que constituyó un pilar clave para la generación de empleos (Lan y Migueltoarena, 2014). Más allá de la crisis que hoy aqueja a esta industria, la diversidad de su matriz económica ha impedido que su crecimiento se haya detenido.

El estudio de procesos urbanos en ciudades medias, se vuelve importante para entender las configuraciones espaciales. La expansión urbana vertical es causada por el dinamismo económico adquirido por estas ciudades, que reestructura sus espacios a partir de las transformaciones económicas, sociales y culturales. En este contexto, la verticalización para Soares de França (2015) se constituye en un estadio avanzado de la apropiación del suelo urbano, que denota no sólo transformaciones morfológicas y espaciales, sino también económicas, sociales y culturales. Es inherente a un ideario social que combina cierto status con bue-

na localización e infraestructura urbana, como también búsqueda de seguridad. En el período actual la escasez de espacios horizontales urbanos para la producción de viviendas, comercios y usos industriales, intensificaría el proceso de verticalización. Completando esta definición, Beltrão Spósito (1993) entiende a la verticalización como un proceso a través del cual se produce territorialmente la ciudad, a través de la ampliación, multiplicación y desdoblamiento de su base de tierras. Este proceso se expresa por medio de la ampliación del número de edificaciones de varios pisos.

En la ciudad de Tandil el proceso de verticalización en los últimos diez años se ha llevado a cabo, principalmente, por medio de capitales locales. Las empresas constructoras dedicadas a la realización de edificios en altura son Bértoli Constructora y Grupo ZYASA, ésta última es dirigida por el presidente del Centro de Martilleros, quien menciona que la constructora funciona desde el año 2005, momento desde el cual se han realizado doce edificios y un barrio de 108 casas, denominado “Desarrollo Palermo Norte”. También agrega que no existen capitales externos a la ciudad que se encarguen de realizar estos proyectos y que la mayoría de los demandantes los compran para utilizarlos como vivienda propia o, en algunos casos, como posibilidad de materializar sus ahorros y complementar sus ingresos mediante el dinero que reciben por su alquiler. Los inversores externos pueden comprar dos o tres departamentos, pero no existen capitales foráneos que construyan edificios o los compren en su totalidad. En el Mapa 2 es posible visualizar la verticalización llevada a cabo en la ciudad por medio de estas dos empresas, además se incluye el “Desarrollo Palermo Norte”, en un área de expansión residencial que, en los últimos años, se caracteriza por la afluencia de sectores sociales de ingresos medios. Por su parte, las Tablas 1 y 2 contienen datos

relacionados a los edificios producidos por estas dos empresas, su ubicación y la fecha de entrega, de donde se deduce que el proceso de verticalización es muy reciente en Tandil, concentrándose mayoritariamente en los últimos diez años. Asimismo, la Imagen 1 muestra dos edificios de cada una de estas empresas que en la actualidad se encuentran en construcción.

Es necesario destacar que el Plan de Desarrollo Territorial (PDT) aprobado por el Honorable Consejo Deliberante del Municipio de Tandil, en el año 2005, permite la posibilidad de realizar edificios en altura sólo en la zona céntrica del ejido urbano. El área está delimitada por la Avenida España, la Avenida Santamarina, la calle 14 de julio y la calle Maipú. Además se estableció en dicha área una altura límite de 31,50 metros. El presidente del Centro de Martilleros considera que es adecuado que se regule el crecimiento urbano, pero entiende que los tiempos del Estado suelen ser más lentos que el de los agentes privados y que la normativa establecida por el PDT se encuentra desactualizada. Según su perspectiva, el área para construir edificios en altura debería ser más amplia, porque existe una demanda por parte de la población que aún no ha sido satisfecha.

En el año 2011 se aprobó una ordenanza, la N°12.679, como consecuencia de las presiones que los promotores inmobiliarios y propietarios del suelo ejercieron sobre el gobierno municipal. La misma permite realizar excepciones a la reglamentación establecida en el PDT, que se encuadran en la figura de convenios urbanísticos. El primer convenio urbanístico, que fue aprobado en el año 2014, tuvo como finalidad la autorización vía excepción de la construcción de 152,29 metros cuadrados por sobre el máximo de altura permitida en un edificio de la Constructora Bértoli. Según el Convenio Urbanístico firmado entre el Municipio y la empresa, el destino de esta ampliación es un

salón de usos múltiples de aprovechamiento común del consorcio. Como compensación por el aumento de valor de mercado que adquirirán los departamentos del edificio una vez construida la obra, el convenio establece que quien resulta beneficiado deberá abonar la suma de 114.215 pesos. La firma de

estos convenios pone de manifiesto la laxitud que posee la normativa urbana frente a los intereses de los actores que conforman el mercado inmobiliario, quienes presionan de forma sistemática para poder eludir las reglamentaciones mínimas establecidas por los distintos niveles de gobierno.

Tabla 1. Edificios construidos por el Grupo Zyasa en los últimos diez años en Tandil

Edificio	Ubicación	Fecha de entrega
Prestige 1	Alem 773	23/12/2006
Prestige 2	Paz 522	29/02/2008
Prestige 3	Mitre 743	30/09/2009
Prestige 4	Alem 540	30/09/2009
Prestige Premium	Mitre 851	Sin información
Prestige 6	Sarmiento 431	30/04/2010
Prestige 7	9 de Julio 366	20/12/2010
Prestige 8	San Martín 348	15/05/2011
Prestige 9	Belgrano 858	09/06/2012
Prestige 10	14 de julio 473	14/12/2013
Prestige Gold	Santamarina 555	31/12/2014
Prestige 12	Chacabuco esq. Sarmiento	En construcción

Fuente: elaboración personal sobre la base de datos extraídos de páginas web

Tabla 2. Edificios construidos por Bértoli Constructora en Tandil, 1994-2015

Edificio	Ubicación	Fecha de entrega
Edificio América	España 771	Setiembre 1994
Edificio Plaza	Chacabuco 466	Junio 1996
Torre del Sol	Chacabuco 440	Abril de 2001
Solar de Pinto	Pinto 544	Marzo 2004
Torre Los Naranjos	Irigoyen 744	Noviembre 2007
El Mirador	Sarmiento 968	Mayo 2009
Torre Mitre	Mitre 880	Junio 2010
Vistasur	San Martín 912	Julio 2011
Torre Maipú	Maipú 227	Diciembre 2011
Alem Suites	Alem 868	Febrero 2014
Edificio Santamarina	Santamarina 862	Diciembre 2014
Aires de Mitre	Mitre 957	En construcción
Irigoyen Plaza	Irigoyen 552	En construcción
Urbano Plaza	Chacabuco 454	En construcción

Fuente: elaboración personal sobre la base de datos extraídos de páginas web

Imagen 1. Izquierda: edificio en construcción Irigoyen Plaza (Bértoli Constructora);  
Derecha: edificio en construcción Prestige 12 (Grupo ZYASA). Tandil, 2015



Fuente: fotografías propias

#### CONSIDERACIONES FINALES

Desde los primeros años del siglo XXI, el mercado inmobiliario y la industria de la construcción registran un crecimiento significativo en la ciudad de Tandil. El mismo está vinculado al contexto macroeconómico de la Argentina en este período, pero también a las singularidades que esta aglomeración de tamaño intermedio posee en el contexto regional en el cual se inserta, ofreciendo una calidad de vida que atrae a la población que decide emigrar de las grandes urbes, atracción natural y paisajística y una diversificada matriz económica y de servicios. Como contraparte, es posible visualizar que esta pujanza no se observa de igual manera hacia el interior de la ciudad, debido a que los barrios del Sur y centro del ejido urbano se siguen consolidando con un perfil residencial de buena posición económica y el resto de los barrios no observan el mismo dinamismo en la actividad inmobiliaria. A su vez, se perfilan nuevos ejes de expansión residencial de clase media, como el Barrio Palermo, donde las empresas inmobiliarias y de la construcción han desarrollado importantes obras para acondicionar sus terrenos y construir conjuntos

habitacionales, en un sector que hasta hace pocos años se encontraba relegado de los intereses de estos inversores.

En lo que respecta a la verticalización, es posible afirmar que los proyectos de construcción en altura son, en la actualidad, una de las opciones más rentables a desarrollar por parte de los promotores inmobiliarios. Esto se evidencia en la proliferación de edificios que ha habido en la ciudad en los últimos diez años. Asimismo, es necesario remarcar que la expansión de esta modalidad de habitar en el ejido urbano se encuentra limitada por la normativa urbanística, no obstante es posible evidenciar las presiones ejercidas por los actores inmobiliarios para que la misma se flexibilice. Finalmente, puede mencionarse que una de las características más importantes a destacar del mercado inmobiliario de Tandil, es el origen local de sus capitales, lo cual establece una diferencia con lo estudiado en otros procesos de crecimiento urbano, donde los capitales extra-locales poseen una gravitación importante. La forma en que incide esta singularidad sobre el desarrollo de la ciudad es un tema que resulta interesante para continuar investigándolo en futuros trabajos.