

# Espacios del terciario. ¿Tendencias de reestructuración urbana en contextos de desindustrialización?

Tertiary spaces. Urban restructuring trends in the deindustrialization context?

María Eugenia Goicoechea [I]  
María Soledad Arqueros Mejica [II]

## Resumen

Este artículo se propone comprender y caracterizar el surgimiento de espacios del terciario en la ciudad posindustrial, poniendo particular atención a las transformaciones productivas y espaciales que promueven. Entendemos a los espacios del terciario como figuras urbanas novedosas orientadas a la reconversión productiva y espacial de áreas consolidadas, estimulando el crecimiento del sector terciario, la vitalidad comercial y la dinamización urbana. La investigación está focalizada en la Región Metropolitana de Buenos Aires. La estrategia metodológica es cualitativa y los datos fueron producidos mediante un relevamiento morfo-tipológico y la realización de entrevistas a funcionarios municipales y empresarios del sector. Los resultados evidencian el papel que juegan estas figuras en la reconversión productiva y urbana de áreas previamente industriales.

**Palabras clave:** geografía económica; reestructuración productiva; renovación urbana; áreas metropolitanas; transformaciones socio-territoriales.

## Abstract

*This paper aims to understand and characterize the emergence of tertiary spaces in the post-industrial city, focusing on the spatial and production transformations they promote. We understand tertiary spaces as novel urban forms targeted at the spatial and production repurposing of consolidated areas that stimulate the growth of the tertiary sector, commercial vitality, and urban dynamism. The study focuses on the Metropolitan Region of Buenos Aires. The methodological strategy is qualitative, and data were produced through a morpho-typological survey and interviews with municipal authorities and entrepreneurs in the sector. The results show the role played by those forms in the urban and production repurposing of previously industrial areas.*

**Keywords:** economic geography; production restructuring; urban renewal; metropolitan areas; socio-territorial transformations.



## Introducción

Tras un período de industrialización basada en la sustitución de importaciones, tardía y concentrada en la industria liviana de bienes de consumo interno, a mediados de la década de 1970 Argentina comienza a atravesar un proceso de desarticulación de la matriz manufacturera y avance de la terciarización económica. Las acciones impuestas en 1976 durante la última dictadura militar, junto con las políticas neoliberales de apertura económica comercial y financiera, la desregulación de los marcos laborales y la falta de inversión pública en infraestructura productiva, afectaron fuertemente a la industria nacional. Posteriormente, la apreciación del tipo de cambio durante las décadas de 1980 y 1990 potenció aún más la entrada de importaciones. Y, aunque con la fuerte crisis y devaluación económica de 2001 se inició un proceso de recuperación del sector, no se logró recomponer el entramado productivo local.

Estas transformaciones se dieron en mayor medida en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), con impactos territoriales significativos en las pautas de localización de la población, los usos y densidades del suelo y jerarquías urbanas. Por un lado, esto supuso el deterioro de las áreas urbanas consolidadas y densamente pobladas, particularmente en el sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y en municipios lindantes de la primera corona.<sup>1</sup> Esos territorios habían constituido la localización preferencial de la industria, que junto a la política de loteos populares y el desarrollo de la red ferroviaria favoreció la radicación de población (Torres, 2001; Blanco, 2005 y Bozzano, 2007). En cambio, durante la década de 1990, en el contexto

de apertura económica – global y regional –, tuvo lugar un proceso de reconcentración geográfica de la industria nacional en la RMBA, pero siguiendo patrones de localización más dispersos y agrupados en parques y zonas industriales del periurbano, en consonancia con la expansión de la red de autopistas metropolitanas y el aumento en el uso del transporte privado (Blanco, 2005; Briano et al., 2003). Así, mientras las antiguas áreas industriales, urbanísticamente consolidadas del sur de la CABA y partidos lindantes se volvieron “cementeros industriales” (Bozzano, 2007), en la segunda y tercera corona los corredores viales tendieron a conformar áreas industriales de uso exclusivo. Reconocemos así dos fases de un proceso de cambio en el tejido productivo, que en la actualidad plantea desafíos para garantizar la vitalidad y dinamismo de la ciudad construida frente a la obsolescencia en algunos de sus sectores.

Es en este contexto donde interesa reconocer la emergencia de nuevas figuras urbanas en la RMBA, que denominamos “espacios del terciario”. Constituyen una de las formas a partir de las cuales la política local procura fomentar el desarrollo económico en las áreas consolidadas, estimulando el crecimiento del sector terciario, la vitalidad comercial y la dinamización urbana. Estas iniciativas se despliegan tanto en la CABA bajo la denominación de Distritos Económicos, como en centralidades tradicionales del Conurbano Bonaerense en la forma de paseos gastronómicos o distritos especiales. La mayoría de los casos se emplazan en territorios consolidados, otrora industriales, que atravesaron procesos de deterioro y obsolescencia funcional en el contexto neoliberal.

La conformación de estos espacios abre interrogantes sobre el comportamiento espacial que asume el sector de los servicios y la posibilidad de reconocer instancias de reconfiguración territorial promovidas por las tendencias de terciarización de la economía local. Específicamente nos preguntamos ¿Qué naturaleza económica asume el sector terciario en el contexto local y cómo se territorializa? ¿Qué sucede con las formas de la ciudad posindustrial? ¿Qué características adquieren los entornos geográficos donde los servicios se desarrollan? ¿Qué transformaciones socio-territoriales se derivan de este tipo de actividades económicas? Sostenemos como hipótesis de trabajo que las trayectorias particulares del territorio – tanto en su escala local, como en el alcance regional y global – condicionan una forma específica de desarrollo del sector terciario. En este sentido, los espacios del terciario de la RMBA asumen rasgos propios entre los que destacamos: a) la inserción dependiente de la economía local en el contexto global, la trayectoria de industrialización tardía y relativa; b) la desigualdad estructural como rasgo característico de la base social; y c) las cambiantes coyunturas macroeconómicas que configuraron un escenario de inestabilidad política e incertidumbre financiera. Estos y otros aspectos definen la naturaleza de los servicios que crecen en volumen y densidad en nuestras latitudes, así como su diálogo con las transformaciones socio-territoriales que alientan.

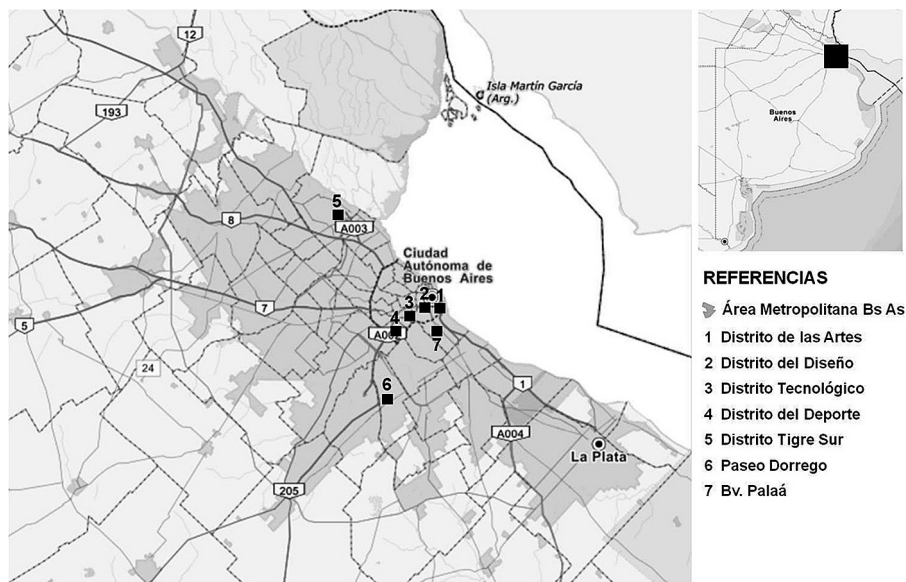
El diseño de la investigación contempla una caracterización de los espacios del terciario, partiendo del estudio en profundidad de casos seleccionados en la Ciudad Autónoma

de Buenos Aires (CABA) y en partidos del Conurbano Bonaerense. Estos son los Distritos de las Artes, del Diseño y Tecnológico en el sur de la CABA; y el Bv. Palaá en el partido de Avellaneda, el Distrito Tigre Sur en Tigre y el Paseo Dorrego en Esteban Echeverría (Figura 1).

En cada caso se realizaron entrevistas a informantes clave del ámbito de la administración pública local, del entramado empresarial y socio comunitario; un relevamiento morfo-tipológico (González Redondo et. al., 2022) de los lotes y sus transformaciones; se revisaron artículos periodísticos y documentación oficial y se analizó la normativa local.<sup>2</sup> Complementariamente al estudio de cada espacio del terciario, la búsqueda de respuestas a los interrogantes planteados exige también reflexiones de índole conceptual en torno a la naturaleza de las actividades económicas terciarias que se promueven, los actores urbanos que propician estos espacios y los alcances espaciales de las transformaciones impulsadas.

El artículo se organiza en base a estos elementos de análisis. De este modo, se presentan los casos de estudio para luego avanzar en los rasgos particulares que hacen de estas figuras urbanas objetos de estudio novedosos para entender el rol de los servicios en las transformaciones socio-territoriales actuales de la RMBA. Cabe destacar que en cada apartado se articulan la revisión de antecedentes bibliográficos relevantes y aportes teórico-conceptuales, orientados a comprender las particularidades que asumen los espacios del terciario. Finalmente se exponen las conclusiones finales.

Figura 1 – Mapa con localización de los espacios del terciario bajo estudio  
RMBA. Año 2023



Fuente: elaboración propia.

## Presentación de los casos de estudio

Tal como señalamos, los espacios del terciario de la RMBA responden a operatorias promovidas o acompañadas por el sector público que enfatizan en la dimensión económica como motor para avanzar en un proceso de transformación de la ciudad consolidada, interpelando discursos y modelos hegemónicos de la geografía económica (como los clústeres o distritos) aplicados al sector terciario. Sin

embargo, en cada caso se conforma un arreglo político-institucional particular, en consonancia con el entramado de actores, intereses y condiciones geográficas específicas, que más allá de los aspectos comunes que los aúnan suponen trayectorias territoriales diferentes.

En CABA, desde el año 2008, el gobierno local impulsa la creación de “distritos económicos” con el propósito de promover la renovación urbana. Inicialmente la mayoría de los distritos se localizaba en el sur porteño. La promoción de nuevas actividades económicas

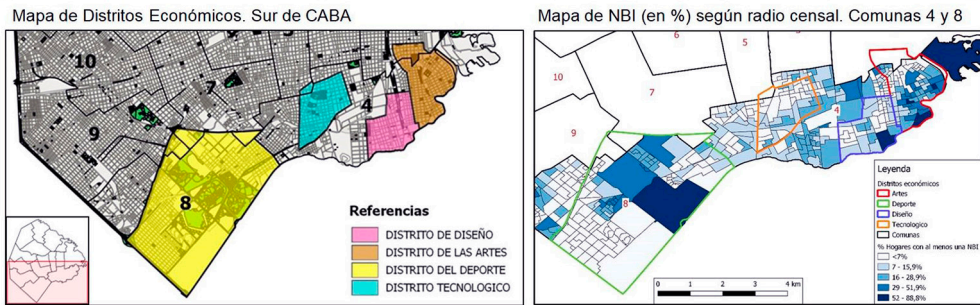
compatibles con usos residenciales, se justificó en un diagnóstico que destacaba el deterioro urbano y la obsolescencia funcional del área. Reconocemos así cierta similitud (y hasta profundización) con respecto a las operatorias de renovación urbana precedentes, como las intervenciones sobre el espacio público, el embellecimiento y rehabilitación del sudeste de la ciudad (Herzer, 2008) y los Grandes Proyectos Urbanos que transformaron las zonas de Abasto (Kozak, 2011; Soccoloff, 2015; Carman, 2006), Puerto Madero (Cuenya y Corral, 2011) y la Comuna 8 (Arqueros Mejica, 2017).

En cada distrito se promueve mediante beneficios impositivos y fiscales la radicación de empresas e instituciones de un mismo sector económico, procurando una nueva forma de ordenamiento territorial que tematiza la ciudad – y organiza las inversiones – exaltando ciertos rasgos o características productivas (siendo éstas inherentes o no al área en cuestión). Primero se creó el Distrito Tecnológico (2008) en un polígono que abarca gran parte del barrio de Parque Patricios, un sector de Nueva Pompeya y unas pocas manzanas de Boedo. Allí se promueve la radicación de empresas vinculadas a las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) y es el que presenta mayor dinamismo en cuanto a las transformaciones socio-territoriales. Luego se creó el distrito de las Artes (2012), en donde se incentiva el emplazamiento de

emprendimientos ligados a las artes visuales y escénicas, la literatura y la música en un área que comprende al barrio de La Boca y el sector sur de San Telmo. Un año más tarde se creó el Distrito del Diseño (2013) en el barrio de Barracas. Allí se promocionó la radicación de firmas dedicadas al diseño (industrial, textil, gráfico, multimedial, publicitario, de calzado e indumentaria, de muebles, entre otros), tomando como referencia la actividad en torno al Centro Metropolitano del Diseño. En los últimos años la política avanzó sobre otras zonas tradicionalmente consolidadas, como el Distrito Joven sobre costanera norte (2020) y el distrito del vino en Devoto (2021), en diálogo con las iniciativas del urbanismo táctico de pospandemia.

En paralelo a las estrategias de fomento de esas actividades, el gobierno local ha realizado mejoras en el entorno construido, la infraestructura urbana y accesibilidad. De esta manera, además de la proliferación de las actividades promovidas, la creación de distritos supuso una dinamización del mercado inmobiliario y de la construcción, así como cierta revitalización comercial. Sin embargo, estas tendencias no se dieron de la misma manera en todos los casos, evidenciando reconfiguraciones territoriales diferentes basadas en las heterogeneidades intra e inter-distritos (Arqueros Mejica et. al., 2020; Goicoechea y Arqueros Mejica, 2021) (Figura 2).

Figura 2 – Delimitación y caracterización del los Distritos económicos del sur porteño (Comunas 4 y 8)



Imágenes de lotes seleccionados en los Distritos Económicos. CABA, 2019



Fuente: registros propios y elaboración propia.

Nota: Partimos del reconocimiento de las marcadas heterogeneidades urbanísticas existentes intra-distritos e inter-distritos, reconociendo que el sur porteño condensa una variedad de usos, tipologías edilicias y niveles socio-habitacionales. Reconocemos estas particularidades y el tipo de actividad promovida en cada distrito, como claves para entender los impactos de las iniciativas de renovación.

El “éxito” de la política de distritos porteña despertó interés entre los municipios del Conurbano Bonaerense que, con variantes, se orientaron a la promoción urbana y económica de sus áreas centrales, configurando nuevos arreglos geográficos. En este contexto se creó en 2014 el Distrito Tigre Sur (DTS) siguiendo algunos de los criterios de fomento de actividades económicas que establecen los distritos porteños. El entramado de actores que impulsó su creación busca posicionar al distrito como referente de la creación artística,

el diseño y la producción científico-tecnológica en el ámbito de la región metropolitana. El DTS se extiende en un polígono del casco histórico próximo al área central y es presentado en el marco de un Programa de Renovación Urbana, que destaca la coexistencia de edificaciones arquitectónicas con valor patrimonial y equipamientos industriales en desuso en el área (Goicoechea et. al, 2023) (Figura 3).

La conformación del “Paseo Dorrego” y del Bv. Palaá presenta una dinámica diferente. Ambos casos constituyen corredores

Figura 3 – Delimitación y caracterización del Distrito Tigre Sur: mapa de localización, imágenes del entorno urbano y mapa de usos en lotes relevados Tigre, 2023



Fuente: elaboración propia.

Nota: Tigre fue históricamente una localización privilegiada de casas de fin de semana (quintas, clubes de campo, urbanizaciones cerradas, según el momento histórico) y de actividades ligadas al turismo, sobre todo en la zona del delta y al aseo en torno al Puerto de Frutos, uno de los recorridos más instalados para el turismo internacional y local. Relevamos los 381 lotes, encontrando que el 63,68% es de uso residencial, mientras que el 18,5% de uso mixto, comercial o de servicios.

gastronómicos que presentan una trayectoria previa de agrupamiento de las actividades de ese rubro y en donde el municipio intervino en algún momento del proceso con miras al fortalecimiento comercial y la mejora del paisaje urbano. Acompañando este impulso inicial del sector comercial, se observan transformaciones en el plano residencial.

Avellaneda es un municipio de tradición industrial y portuaria. Su área central se encuentra funcionalmente conectada con la zona histórica de San Telmo en la CABA y con las centralidades comerciales de los partidos

de Quilmes y Lanús. El polo gastronómico del corredor Palaá comenzó a desarrollarse en 2015 por iniciativa privada, dando lugar a un proceso de agregación individual de bares y restaurantes con una estética moderna en viejas casonas y predios industriales desactivados. No participaron cadenas ni franquicias de alcance nacional. Las intervenciones municipales que acompañaron este proceso se orientaron al embellecimiento del espacio público y a la construcción simbólica del sector mediante el lema #Quedate en Avellaneda (Arqueros Mejica et al., 2023) (Figura 4).

Figura 4 – Delimitación y caracterización del Boulevard Palaá: mapa de localización, imágenes del entorno urbano y mapa de usos en lotes relevados Avellaneda, 2023



Fuente: elaboración propia.

Nota: Avellaneda es un municipio de tradición industrial y portuaria, funcionalmente conectado con CABA y con las centralidades comerciales de los partidos de Quilmes y Lanús. Relevamos los 418 lotes que componen el Bv. Palaá, en los que encontramos que el 38,6% tienen uso residencial, mientras que el 23,95% es de uso mixto, comercial o de servicios.

Por su parte, el Paseo Dorrego se localiza contiguo al área céntrica tradicional de la localidad de Monte Grande, partido de Esteban Echeverría (Figura 5). También en este caso el proceso de renovación comenzó a partir del emplazamiento de locales gastronómicos y comerciales que ofertan consumos “de moda” y en el marco de iniciativas privadas. A partir del año 2018 el gobierno local acompañó estas iniciativas mediante intervenciones orientadas al embellecimiento del espacio público, el impulso de actividades culturales y la publicidad del área. En este contexto, el municipio creó la

marca “Paseo Dorrego” para identificar al sector y organiza mensualmente eventos especiales orientados a fomentar el consumo.

Estas experiencias suponen un punto de encuentro con las reconfiguraciones de las sub-centralidades tradicionales de comienzos del milenio (Ciccolella, et al., 2015; Vecslir y Elimbaun, 2016; Vecslir et al., 2017), pero incorporan elementos novedosos que requieren ser estudiados, como la especial atención a las estrategias de fomento económico con base en el sector terciario.



Figura 5 – Delimitación y caracterización del Paseo Dorrego: mapa de localización, imágenes del entorno urbano y mapa de usos en lotes relevados Monte Grande, 2023



Fuente: elaboración propia.

Nota: Paseo Dorrego se desarrolla en como un nuevo corredor gastronómico, contiguo al área céntrica tradicional de la localidad de Monte Grande, partido de Esteban Echeverría. Relevamos los 277 lotes. El 35% tienen uso residencial, mientras que el 55,2% es de uso mixto, comercial o de servicios. De estos últimos, el 10% se corresponden a locales gastronómicos. Y dentro del polígono que integran las 10 manzanas del Paseo Dorrego encontramos 4 boliches nocturnos y 1 teatro.

## Espacios del terciario en la RMBA

Los casos de estudiados revelan el particular diálogo que se establece entre las trayectorias del territorio y las transformaciones promovidas, dando lugar a procesos de renovación o “renovaciones” diferentes (Goicoechea et. al, 2021; Arqueros Mejica et. al., 2020). En el avance de nuestras investigaciones fuimos ampliando los casos de estudio desde la CABA al área metropolitana, lo que supuso reconocer un cambio en el tipo de actividades promocionadas en estos espacios. Observamos entonces que el componente productivo o

de innovación, más presente en los distritos porteños, fue cediendo en el conurbano, donde priman el comercio gastronómico y los servicios del entretenimiento. Sin embargo, más allá de la singularidad de los procesos urbanos, es posible reconocer aspectos comunes que nos llevan a reconocer su unidad bajo la categoría de “espacios del terciario”. A continuación, presentamos algunos de estos elementos, centrando la atención en la dimensión económica de las transformaciones territoriales y el modo en que dialogan con los supuestos de una transición de la matriz productiva local hacia una progresiva terciarización del tejido.

## La naturaleza de las actividades promovidas

Avanzar sobre este punto implica reflexionar previamente sobre el sector terciario, las actividades económicas que involucra y cómo se desarrolla en el contexto local. Esto nos lleva a reconocer la gran heterogeneidad interna como una de sus características principales del sector.

La noción de “sector terciario” se instala recién a mediados del S. XIX cuando los neoclásicos Fisher (1939) y Clark (1940) proponen pensar la división de las actividades económicas en primarias, secundarias y terciarias, reconociendo ramas concretas en cada sector y adjudicando a este último un vasto conjunto de actividades dedicadas a la prestación de servicios. Posteriormente, Foote y Hatt (1953) desagregarían a los servicios en sub-categorías: 1) sector terciario, que comprende restaurantes, peluquerías, lavanderías, reparaciones de electrodomésticos y demás oficios; 2) sector cuaternario, como el que ordena, coordina y dirige las actividades de los sectores primarios, secundarios y terciario y que refiere al transporte, comercio, comunicaciones, finanzas y administración; 3) por último, el sector quinario, que comprende los servicios ligados a la salud, educación y formación y recreo (Cuadrado Roura y Del Rio, 1990).

De esta manera, el sector terciario incluye una variedad de actividades con distintos niveles de complejidad y requerimientos, pudiendo estar destinados tanto al consumo inmediato o duradero, el comercio, de naturaleza socio-económica diferente, las reparaciones técnicas o el entretenimiento, como a la producción, constituyendo *inputs* en procesos industriales (Garza, 2006). A su vez,

entre los servicios industriales, se diferencian los servicios especializados – que representan aportes tecnológicos y de innovación a los procesos productivos – con respecto a los servicios que se inscriben en la esfera de la circulación, como transporte, logística, almacenaje. Asimismo, observamos diferencias sustantivas con respecto a su capacidad de generar de valor agregado ya que, siguiendo la perspectiva marxista, mientras los servicios orientados al consumo pueden realizarse dentro de la esfera mercantil simple sin constituir plusvalía, los que se inscriben en la esfera de la producción efectivamente incrementan la valorización capitalista. Sobre este último punto avanzaremos en apartados sucesivos.

La cuestión de la heterogeneidad es también un punto de partida para entender la incidencia de las trayectorias económicas en el devenir de la reconversión productiva y en el pasaje de los modelos de acumulación basados en la producción manufacturera a aquellos con base en los servicios. El desarrollo de las fuerzas productivas no supone una desmaterialización del trabajo, sino una mayor imbricación entre trabajo material e inmaterial, que continúa subordinado a la lógica de la producción de mercancías y de capital. El mundo contemporáneo presenta una mayor interpenetración entre las actividades fabriles y de servicios, entre las actividades laborales prácticas y las actividades de concepción, que se expanden en el contexto de la reestructuración productiva del capital (Antunes, 2007, pp. 35-37). De esta manera, el desarrollo de las nuevas actividades laborales asociadas al terciario avanzado (o cuaternario), requieren inevitablemente de la articulación con una base productiva material consolidada. En este contexto, observamos que mientras las

economías modernas de los países centrales conciben el crecimiento de los servicios como un indicador de mejora del bienestar de la sociedad, consolidación del desarrollo productivo y aumento de las riquezas<sup>3</sup> (Clark, 1940; Fourastié, 1949), en las economías latinoamericanas los servicios constituyeron históricamente una solución al problema de absorción de la mano de obra local.<sup>4</sup>

Como fuera señalado por Nun et al. (1968), la inserción dependiente de la región latinoamericana en el circuito económico mundial definió las trayectorias económicas y geográficas de nuestros territorios bajo la forma de un fordismo obstruido. La industrialización en la región se inició un siglo y medio después de la revolución industrial, cuando los países europeos habían alcanzado un grado relativamente alto de desarrollo de sus fuerzas productivas, concentración y centralización monopólica y penetración internacional a partir de empresas industriales, comerciales y bancarias transnacionales (Pradilla, 2013). Se trató de una industria orientada a la sustitución de importaciones destinada al consumo local, de baja composición orgánica de capital y limitada capacidad de absorción de la mano de obra que se emplazaba en las ciudades (Prebisch, 2012; Jaramillo y Cuervo, 1987). El carácter relativo del proceso de industrialización condujo a un proceso de terciarización espuria, característico en la región (Márquez López y Pradilla, 2008).

Observamos entonces que el crecimiento del sector terciario en el caso de las economías latinoamericanas, estaría respondiendo menos a la complejización del sistema de producción tangible (que junto con el avance tecnológico y de la comunicación requieren de perfiles laborales avocados a tareas de I+D); y más al

crecimiento de la sobrepoblación relativa en las ciudades, cuyas actividades de subsistencia están ubicadas mayoritariamente en el sector terciario basado en servicios banales. Asimismo, las características del desarrollo industrial incidieron en la escasa integración de los servicios a la base económica productiva. La actividad manufacturera tuvo un bajo nivel de desarrollo tecnológico y prescindió, en gran medida, de la incorporación de servicios que agreguen valor como actividad subsidiaria. Esta trayectoria explica – en parte – la conformación de una economía de tipo terciaria basada principalmente en servicios orientados al consumo individual, con bajo nivel de complejización en las tareas y saberes involucrados, y desarrollado por unidades económicas con poco capital orgánico. Son considerados servicios banales e involucran actividades como la venta ambulante, el comercio minorista, la actividad gastronómica, los servicios profesionales, oficios, entretenimientos, etc.

Estas características del sector terciario en el contexto local son observables en nuestros casos de estudio, que más allá de sus particularidades y de las actividades económicas que se promueven (TICs, diseño, innovación, ocio), exhiben un predominio de los servicios banales como base para la dinamización económica del territorio.

En el Cuadro 1 se presentan los resultados del relevamiento de usos según lotes, para cada uno de los casos de estudio. Los datos muestran que los tejidos residenciales tienden a prevalecer en todos casos, representando un promedio que ronda el 50% con excepciones más bajas en Paseo Dorrego y el Distrito de las Artes, dos zonas mayormente afectadas por dinámicas de centralidad. Por su parte las

actividades industriales, con excepción del caso de E. Echeverría, están presentes en todas las áreas estudiadas, pero con valores bajos que rondan el 5% en promedio.

Nos interesa centrar la atención en el sector terciario, que exhibe diferente intensidad en cada caso. Así, observamos que la mayoría de estas actividades se concentran en E. Echeverría (58,5%), el Distrito de las Artes (48,6%) y el del Diseño (45,1%) en CABA. Las actividades mixtas (que incluyen usos residenciales) remiten en su mayoría a pequeñas unidades económicas anexadas a los domicilios de sus

propietarios o zócalos comerciales de edificios. Están orientadas al consumo individual y a la satisfacción de necesidades de reproducción de la población. Una revisión más profunda de estas actividades nos permite señalar que, por ejemplo, en E. Echeverría el 28% son gastronómicas (restaurantes, bares, heladerías, cafeterías, etc). También se identifican mercados, comercios minoristas diversos (desde pinturerías, ferreterías, grow shops hasta venta de bicicletas), salones de fiesta, casas de teatro, entre otros.

Cuadro 1 – Usos relevados en espacios del terciario. Casos de estudio seleccionados RMBA, 2023

Espacio del terciario / Uso	Frec	Sin uso / espacios verdes	Residencial	Industrial	Setor Terciario					Otros	Total
					Servicios	Comercial	Mixto (incluye residencial)	Equipamiento (deport., educ., salud)	Subtotal		
Bv. Palaá (Avellaneda)	Abs	21	218	9	25	43	47	16	131	25	404
	%	5,2	54,0	2,2	6,2	10,6	11,6	4,0	32,4	6,2	100
Paseo Dorrego (E. Echeverría)	Abs	13	97	0	11	102	10	9	162	5	277
	%	4,7	35,0	0,0	4,0	36,8	14,4	3,2	58,5	1,8	100
Distrito Tigre Sur (Tigre)	Abs	27	243	25	4	22	44	7	77	9	381
	%	7,1	63,8	6,6	1,1	5,8	11,6	1,8	20,3	2,4	100
Artes y Audiovisual (CABA)	Abs	20	86	8	19	12	79	10	120	13	247
	%	8,1	34,8	3,2	7,7	4,9	32,0	4,0	48,6	5,3	100
Tecnológico (CABA)	Abs	20	65	8	10	0	13	0	23	2	118
	%	16,9	55,1	6,8	8,5	0,0	11,0	0,0	19,5	1,7	100
Diseño (CABA)	Abs	2	63	9	25	10	28	6	69	10	153
	%	1,3	41,2	5,9	16,3	6,5	18,3	3,9	45,1	6,5	100
Deporte (CABA)	Abs	14	172	4	9	16	40	6	71	0	261
	%	5,4	65,9	1,5	3,4	6,1	15,3	2,3	27,2	0,0	100

Fuente: elaboración propia.

Nota: ciertas diferencias en los resultados pueden deberse a las especificidades del relevamiento y a las decisiones metodológicas adoptadas en función de la naturaleza de los casos. En Bv. Palaá y Paseo Dorrego, al tratarse de pequeñas áreas (corredores) de localización intensiva de las actividades económicas, se relevaron todas las manzanas de sus polígonos de acción. En el resto de los casos, al ser superficies mayores, se seleccionaron manzanas testigo en función de las diferencias socio-territoriales internas de cada distrito. Esto incidió en el reconocimiento de las actividades.

## Los actores económicos y sus operatorias

Observamos asimismo que nuestros espacios del terciario no se encuadran dentro de los nodos dinámicos de la economía globalizada, no solo por la naturaleza de las actividades económicas que priman en ellos – servicios banales en su mayoría – sino también por las características de los actores económicos que las desarrollan.

Atentas a este aspecto, señalamos que la trayectoria dependiente de la economía local también configuró, desde los inicios, una particular heterogeneidad estructural: agentes capitalistas coexistieron con formas de producción no capitalistas, asalariados con grandes brechas en ingresos y condiciones de trabajo, cuentapropistas con profesiones liberales o con actividades de subsistencia, y emprendedores de diversa envergadura. Durante la última dictadura militar (1976-1983), los procesos de desindustrialización, el contexto inflacionario, la disminución de los salarios reales en un clima de represión y persecución a los trabajadores y sus instituciones, provocaron transferencias del empleo asalariado formal al sector no regulado (trabajadores por cuenta propia, pequeños empresarios) (Dieguez y Gerchunoff, 1984), agudizando las heterogeneidades laborales y productivas características de la región. Posteriormente, las políticas neoliberales de la década de 1990 terminaron por consolidar un mercado de trabajo segmentado, polarizado en términos sectoriales y con problemas en la distribución de los ingresos laborales, que se sostiene al presente (Neffa et al., 1999). Finalmente, en la actualidad, también observamos condiciones macroeconómicas que desincentivan la

formación de unidades que operen bajo lógicas capitalistas y, particularmente, de aquellas dedicadas a la producción de bienes (que exigen mayor capital orgánico, garantías para el abastecimiento continuo de insumos y materias primas y el establecimiento de encadenamientos productivos y vínculos comerciales más estables). Consecuentemente, tal como señalamos en el apartado anterior, dentro de la heterogeneidad de tipologías que comprenden a los servicios, son los “banales” los que lideran los escenarios de generación de empleo, al requerir menos capital y estructura.<sup>5</sup> Siguiendo a Jaramillo (2016) en muchos servicios personales u oficios donde el trabajo vivo es muy importante, los Agentes Mercantiles Simples (AMS) tienen mayor probabilidad de sobrevivir, ya que la productividad relativa de los agentes capitalistas no es suficiente para tornar inviable la producción mercantil simple.

En consonancia con estas consideraciones, nuestros casos de estudio evidencian el desarrollo de actividades terciarias con bajo nivel de complejidad y sofisticación, realizadas bajo formas capitalistas y mercantiles simples que, sin ser estrategias de subsistencia, se articulan y complementan con sectores más dinámicos de la economía (como el inmobiliario). En su despliegue en el territorio configuran una espacialidad particular conforme las actividades promovidas, las acciones desplegadas por los diversos actores y las trayectorias de cada territorio.

En este sentido, encontramos algunas empresas de gran escala y, en mayor medida, pequeños inversores con cierto capital relativo orientados a la producción de servicios gastronómicos, de entretenimiento y personales, que ofrecen consumos de cierta distinción. Se trata de inversiones de pequeña

escala, capaces de generar empleos de baja sofisticación, pero con efectos significativos en el paisaje y funcionalidad de las zonas en donde se emplazan. De esta manera, a diferencia de las tendencias promovidas en el marco de los procesos globales, no se trata aquí de inversiones impulsadas por sectores concentrados en la búsqueda de una ciudad corporativa, sino que en su mayoría son empresas de pequeña y mediana escala que responden más a una lógica adaptativa en el marco de la acumulación capitalista. En nuestras entrevistas hemos encontrado asimismo que se trata de actores fuertemente identificados con el territorio, estimulados por el proyecto de mejorar y “modernizar” la oferta de consumo en esas áreas y atraer nuevos consumidores. En el caso particular del Paseo Dorrego en Esteban Echeverría, los funcionarios entrevistados señalaron que muchas de las trayectorias de los nuevos emprendedores gastronómicos se correspondían con hijos de empresarios gastronómicos tradicionales que decidían hacer su apuesta con pequeños bares y restaurantes de hamburguesas, cervezas y demás ofertas simples.

## Sobre su función económica

Reflexionar sobre el rol o función económica que estos espacios del terciario asumen dentro de la economía local, y particularmente en el entramado productivo de la RMBA, nos exige comenzar pensando, aunque sea incipientemente, en los aportes de los servicios a la productividad y a la generación de valor.

La revisión de estadísticas nacionales muestra que el crecimiento de los servicios no propicia necesariamente un crecimiento del

PBI, ni del ingreso local, ni una mejora en los términos de intercambio. La productividad de los servicios es menor que la de la industria manufacturera, en un contexto en que la economía nacional depende en gran medida de la actividad industrial. De hecho, el dominio de los servicios especializados más dinámicos – aquellos que complementan la producción y que aportan mayor valor agregado – son dependientes y forman parte de la industria manufacturera (Pradilla, 2013).

En cuanto a su capacidad de generar valor, el sector terciario ha sido objeto de múltiples debates a lo largo de la historia del pensamiento económico. Excede los límites del presente artículo adentrarse en estas discusiones que se extienden desde las ideas del mercantilismo (identificando al comercio como principal fuente de riqueza); pasando por los fisiócratas (que sentaron las bases de la teoría del valor-trabajo sosteniendo que el trabajo es la fuente de todo valor); para luego visitar a Adam Smith (quien señaló la naturaleza improductiva de los servicios ya que no dejan rastro material alguno y no puede ser almacenado, por lo que no aportan a la generación de riqueza). Una presentación sistematizada y en detalle de los diferentes planteos se encuentra en Garza (2006) y Cuadrado Roura y Del Río (1990).

Dentro de estas discusiones nos interesa adentrarnos en el enfoque de Marx que, sin atender a los servicios en particular, centró la atención en la diferenciación entre el trabajo productivo e improductivo (Marx, 1980 [1956]) y aportó elementos para entender los servicios desde su teoría del valor. Posición a la cual adscribimos.

En la teoría marxista es posible reconocer una acepción amplia del trabajo productivo dentro de la cual podrían quedar

incluidos los servicios, cuando sostiene que en la *“categoría de trabajadores productivos figuran naturalmente los que, sea como fuere, contribuyen para producir la mercancía, desde el verdadero trabajador manual hasta el gerente, el ingeniero (distintos del capitalista)”* (Marx, 1974: 136 citado en Machado, 2017). Complementa este planteo con la idea que *...[la distinción entre trabajo productivo e improductivo] no deviene de la calificación material del trabajo – ni de la naturaleza del producto ni del destino del trabajo como trabajo concreto- sino de la forma social determinada, de las relaciones sociales de producción en que él se realiza”* (Marx, 1974: 138 citado en Machado, 2017). Por lo tanto, siguiendo a Marx podríamos señalar que los servicios no son per se productivos o improductivos, y que dentro de la heterogeneidad de tipologías de servicios y de las relaciones sociales de producción en las que se enmarcan, es posible identificar diferentes instancias en las cuales puede crearse o no el plusvalor.

Primero, cuando los servicios son prestados para ser intercambiados directamente por dinero, sin mediación del capital, van a ser considerados dentro de la esfera del intercambio mercantil simple (M-D-M), sin producción de plusvalía. Marx, sin embargo, marca una distinción entre el productor que vende directamente sus mercancías en el mercado, respecto del que ofrece su actividad como servicio, que no produce nada y que al intercambiarla se apodera de parte del valor producido. En el primer caso existe producción de valor (más no de capital) que es intercambiado; mientras que, en el segundo, solo se observa consumo de renta (Ernest Mandel, 1979 en Bach, 2005).

Segundo, una situación diferente ocurre cuando el servicio prestado tiene como fin valorizar una mercancía (esto es, un bien de uso destinado al intercambio). En ese caso efectivamente se inscribe en el ciclo D-M-D’ porque se inserta dentro de una relación capitalista de producción que implica capital y explotación del trabajo (recuperamos aquí la perspectiva de Rubin (1974) en Ensayos sobre la teoría marxista del valor).

Tercero, la venta en sí misma no produce valor, ya que el valor o la plusvalía no se realizan en la instancia de la venta (o sea, en la esfera del intercambio) sino en la de producción (fase productiva del capital), aunque resulta una instancia necesaria para garantizar el ciclo de la acumulación capitalista. *“...El trabajo comercial es el trabajo necesario, en general, para que un capital funcione como capital comercial... Es trabajo que realiza valores, pero no los crea”* (Marx, 1974: 381, citado en Machado, 2017).

Cuarto, sin embargo, la actividad comercial de la venta tiene implícita otras actividades que sí agregan valor, como el transporte – el desplazar las mercancías de un punto a otro donde pueden realizarse en el mercado –. *“El capital productivo invertido en ella [la industria del transporte] añade así valor a los productos transportados, en parte por transferencia de valor de los medios de transporte, en parte por el agregado de valor que proporciona el trabajo en el transporte”* (Marx, 1977, Tomo 2, p. 151, citado en Astarita, 2011).

Con base en estas diferenciaciones proponemos, entonces, comprender el impacto económico que el avance de los servicios tiene sobre la RMBA y el rol que asumen estos espacios del terciario en el tejido productivo metropolitano. Reconocemos así que las

actividades económicas relevadas en nuestros casos de estudio, ligadas al comercio, la actividad gastronómica y el entretenimiento, se inscriben dentro la esfera del intercambio mercantil simple y son servicios dirigidos al consumo individual reproductor de la población. No generan plusvalía o no involucran relaciones de producción capitalista. Se trata principalmente de actividades que realizan la valorización y garantizan el ciclo de la acumulación capitalista (a partir de la venta, por ejemplo), pero que se sostienen en el consumo de renta sin generación de valor. En consecuencia, observamos que en los tejidos urbanos donde proliferan este tipo de actividades opera un pasaje desde usos productivos hacia aquellos vinculados al consumo y la reproducción. Estos territorios, con trayectorias ligadas a los usos industriales manufactureros – en los cuales se identificaban unidades productivas (pequeños talleres, fábricas, hangares, galpones logísticos) articuladas con los elementos urbanos que garantizan las condiciones generales de producción (estaciones de FFCC, comercios de barrio, escuelas) –, pasan a estar afectados de manera mayoritaria a la esfera del consumo individual, perdiendo su rol económico dentro del entramado productivo metropolitano.

En esta reconfiguración territorial observamos una tendencia hacia una forma específica de terciarización económica. Mas no sería correcto expresarlo en términos taxativos, ya que en cada caso de estudio coexisten de manera desigual diferentes formas productivas, entre las que podemos reconocer desde pequeñas unidades económicas, pymes, hasta empresas capitalistas de gran envergadura, en algunos casos multinacionales avocadas a servicios tecnológicos con alto componente

de innovación. Del mismo modo, existen marcadas diferencias entre los casos de estudio en la medida en que, por ejemplo, el Distrito Tecnológico cuenta con más de 360 empresas de tecnología instaladas, siendo éstas desde pequeñas starts apps, hasta filiales de gigantes tecnológicos como Tata Consultancy e IBM. En cambio, el paseo Dorrego y el Bv. Palaá son principalmente corredores gastronómicos gestionados por emprendedores o empresarios locales con sellos propios o franquicias.

La Figura 6 ilustra acerca de la diversidad de empresas existentes y permite dar cuenta de la envergadura de las actividades comerciales que prosperan en estos tejidos. Sin embargo, nos interesa centrar la atención en la tipología de servicios banales, porque constituyen en la actualidad la principal estrategia de los gobiernos locales para avanzar en procesos de renovación urbana y reactivación económica en áreas obsoletas y deterioradas. Acompañan estas iniciativas la adopción de discursos y modelos de gran circulación, como el de “la ciudad de los 15 minutos” o la “urbanización de escala humana”, que proponen la mixtura de usos (con usos productivos compatibles con los usos residenciales) y una escala de vida de proximidad que propicie el consumo intensivo del espacio y la vitalidad urbana.

Otro aspecto a destacar en estos cambios en el tejido urbano remite a la progresiva relevancia del mercado inmobiliario y de la construcción, que pasa a ser la verdadera actividad económica dinamizadora de estos territorios y la real fuente de valorización capitalista, por medio de la producción de inmuebles y estrategias de captación de renta urbana. A diferencia de los usos industriales, los nuevos usos no promueven una ciudad pensada



Figura 6 – Infografía sobre diferentes unidades económicas relevadas en los espacios del terciario



Fuente: elaboración propia.

como ámbito de los negocios, que provee las condiciones generales para la acumulación capitalista con base en la producción de plusvalía. Por el contrario, el desarrollo de estas actividades económicas (de bajo valor agregado y escasa productividad) suponen una dinámica de producción urbana orientada de forma privilegiada al consumo de renta urbana.

Tal como venimos sosteniendo, nuestros casos de estudio ilustran lógicas adaptativas de la acumulación capitalista local y toman cierta distancia de las tesis de “la ciudad como negocio”, donde la realización económica se da a través del espacio, motorizada por el capital financiero y aplicada a la producción de edificios corporativos dirigidos a nuevos sectores de la economía de servicios (Fani Alessandri, 2008). Sin embargo, es pertinente también enmarcarlo dentro de estas estrategias de la acumulación capitalista actual y ponen de manifiesto la relevancia que cobra el mercado inmobiliario en el desarrollo económico de la ciudad consolidada. En este marco, podemos sostener que las transformaciones del entorno construido responden más a la inercia propia del negocio inmobiliario y su lógica para realizarse en el espacio, que a los requerimientos y necesidades que suponen los entornos construidos para el desarrollo de las actividades terciarias.

## Sobre las transformaciones socio-territoriales que promueven

Un último aspecto a considerar en torno a estos espacios refiere a las características que adquieren los entornos geográficos para que este sector terciario se desarrolle, qué

transformaciones socio-territoriales se derivan y cómo inciden los patrones de localización de los servicios.

Garza (2006) plantea una diferenciación entre las pautas de localización de los servicios en función de su orientación al consumo o a la producción. Dentro de los servicios de consumo, distingue los de consumo inmediato que por su naturaleza intangible (imposibilidad de almacenamiento y transporte) tienden a localizarse lo más cerca posible de sus consumidores y por eso requieren de la concentración demográfica que aporta la ciudad. También reconoce a los servicios de consumo duradero, que se localizan en pocas ciudades de mayor jerarquía, en centros especializados. Por su parte, los servicios orientados a la producción tienden a ubicarse en pocas metrópolis que cuentan con sofisticadas y variadas infraestructuras urbanas gracias a gigantescas inversiones públicas (economías de urbanización), que concentran una diversificada gama de actividades económicas y gran oferta de mano de obra calificada.

Esta breve caracterización permite reflexionar sobre el surgimiento de los espacios del terciario estudiados en relación con el tejido de los territorios en donde se emplazan. Nuestros casos de estudio de la RMBA ilustran sobre la vinculación entre los usos industriales y los servicios orientados al consumo. Si bien industria y servicios no comparten las mismas pautas de emplazamiento (Garza, 2006), los une la necesidad de la aglomeración y la dependencia respecto del número y densidad de población. Es por ello que los espacios del terciario, dominados por los servicios banales, se localizan en las ruinas industriales de la primera ola industrializadora (concentrada en

la ciudad consolidada, bajo una economía de proximidad y articulada a las líneas del FFCC) en vez de con la ola industrializadora de la década de 1990, en parques industriales de la periferia metropolitana. Por lo tanto, dadas las características de la terciarización económica local es posible esperar un retorno a los centros urbanos y a la ciudad consolidada.

En cuanto a sus impactos en el ordenamiento urbano, los servicios estimulan las tendencias de concentración y agrupamiento, ya que la proximidad de ofertas genera un efecto territorial diferencial que hace de estos espacios un atractor privilegiado de público y clientela. No es casual que muchas de estas iniciativas se den en sub-centralidades barriales en la CABA y en centralidades tradicionales en el Conurbano Bonaerense. Del mismo modo, las acciones desplegadas por los gobiernos locales, si bien en la mayoría de los casos implicaron beneficios impositivos y fiscales para estimular la radicación de este tipo de empresas; en todos, sin excepción, contemplaron medidas de embellecimiento del entorno y mejora del mobiliario urbano. La reactivación económica en estos espacios también atrajo, en todos los casos, con mayor o menor intensidad, operatorias de construcción de edificios nuevos, densificación y refuncionalización de antiguos establecimientos industriales en desuso o antiguas casas, que se reconvirtieron en bares o restaurantes.

En nuestros relevamientos pudimos observar que los procesos de renovación, si bien asumen diversas expresiones y muestran distinta profundidad en los casos estudiados, se caracterizan por una recualificación de bajo impacto. Siguiendo a Vecslir y Kozak (2013) podemos diferenciar 2 tipos de transformaciones. Primero, las de

*recualificación*, que refieren a mejoras en la edificación, como el embellecimiento de fachadas, reciclaje, ampliaciones o cambios en la materialidad. Segundo, los procesos de *sustitución tipológica*, que aluden a nuevas construcciones en altura y dan cuenta de procesos de cambio de mayor envergadura sobre el entorno construido. Nuestros resultados muestran que para todos los casos los procesos de recualificación han sido los de mayor magnitud, con proporciones que alcanzan aproximadamente el 20% de los lotes, frente a un 6% que en promedio corresponde a sustitución tipológica (Cuadro 2). En este grupo identificamos una cantidad significativa de mejoramientos en las construcciones originales (pintura y arreglos de distinta envergadura en las fachadas) y, en menor medida, obras de reciclaje y ampliaciones. Se trata de inversiones realizadas de manera individual por quienes *habitan* (trabajan, residen, utilizan) esos inmuebles, que recualifican el entorno construido modificando el paisaje. Un dato significativo, es que en Paseo Dorrego y en el Bv. Palaá el 73% y el 30%, respectivamente, de las recualificaciones, se produjeron en lotes que tienen usos comerciales y de servicios (Arqueros Mejica et. al., 2023).

Los procesos de sustitución tipológica dieron lugar a nuevas edificaciones. En Paseo Dorrego y en Tigre estos refieren en su mayoría a grandes emprendimientos inmobiliarios (6 y 5 edificaciones, respectivamente). En Avellaneda, en cambio, se asocian principalmente a desarrollos en altura sin amenities (12 edificaciones). Ambos tienen impacto en el ambiente urbano de las áreas estudiadas, caracterizadas por una urbanización de baja altura y densidad, y por la presencia de

Cuadro 2 – Transformaciones en el entorno construido  
Bv. Palaá, Distrito Tigre Sur, Paseo Dorrego, 2022

Espacio del Terciario/ Transformación	Recualificación (%)	Substitución tipológica (%)	Indefinido (%)	Sin transformación (%)	Total (abs) %
Bv. Palaá (Avellaneda)	25	5	2	68	100 (404)
Paseo Dorrego (E. Echeverría)	26	9	1	65	100 (277)
Distrito Tigre Sur (Tigre)	23	3	2	72	100 (381)
Artes y Audiovisual (CABA)	15	5	0	80	100 (247)
Tecnológico (CABA)	20	3	0	77	100 (118)
Diseño (CABA)	16	5	0	79	100 (153)
Deporte (CABA)	15	6	0	79	100 (261)

Fuente: elaboración propia.

establecimientos industriales desactivados. Los nuevos desarrollos implican cambios de alineación, procesos de verticalización y densificación y, en particular, se caracterizan por un diseño moderno que contrasta con las construcciones tradicionales de las áreas en donde se emplazan. Sus efectos son materiales y simbólicos, porque involucran cambios morfológicos y estéticos que afectan el paisaje urbano y buscan atraer a sectores con determinados estilos de vida (Arqueros Mejica et. al., 2023). Aunque, el peso de estas transformaciones al interior de cada espacio del terciario es relativamente bajo.

Observamos, por lo tanto, que nuestros casos de estudio toman distancia de los “espacios del terciario” que la bibliografía ha reconocido como las nuevas espacialidades formadas en torno a las economías modernas y a los ecosistemas de negocios basados en I+D, como nodos del intercambio global<sup>6</sup> (Ciccolella y Vecslir, 2010). Estas miradas se han emparentado en mayor medida con los

impactos de la globalización y el despliegue de nuevos flujos económicos a nivel global que, posibilitados por el desarrollo de las tecnologías de la información y comunicación, transformaron las ciudades a partir del crecimiento de los eslabones cuaternarios del sector terciario, cuyas actividades resultan complementarias a la valorización de la producción tangible (De Mattos, 2010). También sugerimos matizar nuestros casos de estudio con las miradas sobre las instancias de re-producción urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas a cargo del capital inmobiliario-financiero nacional-transnacional, dirigidos hacia la inversión en nuevos artefactos arquitectónicos y respondiendo a estrategias de valorización del suelo y captación de rentas (Márquez y Pradilla, 2015). En este sentido, las características que asumen nuestros casos de estudio, no se asemejan a los corredores terciarios que reestructuran las jerarquías urbanas de la Zona Metropolitana del Valle de México (Pradilla, 2013)

## Conclusiones

Los espacios del terciario estudiados representan una tendencia dentro del proceso de reestructuración económica orientado hacia la terciarización, pero no es la única. Emergen también territorios de la RMBA que condensan tejidos productivos asociados a servicios estratégicos y dinámicos de la economía (corredores corporativos, espacios de innovación tecnológica, entre otros), que tienen alcances en la renovación urbana y la valorización inmobiliaria, imprimen sus huellas en la reestructuración metropolitana y se emparentan con las tipologías de espacios del terciario asociados a la globalización neoliberal. Sin embargo, consideramos que nuestros casos de estudio aportan al reconocimiento de las dinámicas locales, particulares y específicas que adopta la terciarización en Latinoamérica.

El sector terciario en los casos estudiados se orienta principalmente a los servicios banales (actividades gastronómicas, comerciales, culturales para el consumo inmediato). Se trata, en este sentido, de actividades de bajo nivel de complejidad y sofisticación, realizadas bajo formas capitalistas y mercantiles simples. Específicamente, encontramos empresas de pequeña y mediana escala que responden a lógicas adaptativas en el marco de la acumulación capitalista, claramente diferenciadas de aquellos sectores concentrados orientados a la producción de una ciudad corporativa. La emergencia y desarrollo de este tipo de actores así como el tipo de transformación productiva que promueven, está estrechamente vinculada al carácter dependiente de la economía local y a la trayectoria del proceso de industrialización.

La emergencia de espacios del terciario permite comprender algunas de las tendencias que afectan el paisaje urbano de centralidades barriales y tradicionales de la RMBA en el contexto posindustrial. En esta línea, se pusieron de relieve los cambios producidos en el entorno construido a partir del desarrollo de los servicios banales, con sus tendencias de agrupación y concentración. Asimismo, destacamos la progresiva relevancia que adopta el mercado inmobiliario y de la construcción, así como su papel en la dinamización del territorio y la captación de renta. Sostuvimos que los nuevos usos no promueven una ciudad pensada como ámbito de negocios, sino que suponen una dinámica de producción urbana orientada al consumo de renta. En este sentido, la emergencia de los espacios del terciario implicó que las áreas en donde se emplazan quedaran afectadas al consumo individual, consolidando la pérdida del rol económico en el entramado productivo local que supieron tener en las primeras olas industrializadoras. A su vez, estas transformaciones se producen de manera paulatina, expresando la heterogeneidad estructural del sistema productivo.

Por último, nos interesa presentar algunos interrogantes que se desprenden de los casos estudiados. Nuestra investigación está centrada en las transformaciones de la ciudad posindustrial a partir de la emergencia y desarrollo del sector terciario orientado a actividades espurias en áreas centrales. En este marco, buscamos comprender algunas tendencias que han sido menos indagadas en la bibliografía y que se complementan con otras que han recibido mayor atención, como por ejemplo aquellas ligadas a la ciudad como ámbito de negocios por parte de actores corporativos. El vínculo entre esas tendencias

es objeto de interrogación. Asimismo, el actual contexto de inflación y recesión que afecta a Argentina abre la pregunta por las derivas de los espacios del terciario en las dimensiones analizadas. Finalmente, consideramos central

indagar en los efectos sociales que tienen estas transformaciones, en particular en plano de la creación y reproducción de desigualdades. En el futuro nos proponemos abordar estas líneas de indagación.

**[I] <https://orcid.org/0000-0002-8455-6772>**

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Universidad Nacional de José Clemente Paz, Instituto de Estudios Sociales en Contextos de Desigualdades. Provincia de Buenos Aires/Argentina.  
meigoicoechea@yahoo.com.ar

**[II] <https://orcid.org/0000-0001-6400-7082>**

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Universidad Nacional de Avellaneda, Departamento de Ambiente y Turismo. Buenos Aires/Argentina.  
soledad.arqueros@gmail.com

## Notas

- (1) General San Martín, Vicente López, Tres de Febrero, La Matanza, Lanús y Avellaneda fueron algunos de los que resultaron más afectados.
- (2) Estas tareas se inscriben en las investigaciones que desarrollamos desde el equipo “Renovación Urbana y Transformaciones Territoriales en el AMBA” (RUTA) mediante los proyectos: UNDAVCyT 2021 “Espacios del terciario. Iniciativas de renovación urbana en centralidades tradicionales del Gran Buenos Aires”, PICT 2021-0664 “Transformaciones urbanas en contextos de renovación: Distritos Económicos en la Buenos Aires Metropolitana”, y PIT-CONUSUR “Reconfiguración de las áreas centrales en la post-pandemia. Nuevos espacios del terciario en el Gran Buenos Aires”.
- (3) Estas ideas, que aún dominan dentro del pensamiento económico, surgieron luego de la segunda guerra mundial en los países de capitalismo avanzado. Comprendieron el crecimiento de los servicios dentro de un marco de progresiva complejización de la economía, bajo el cual el desarrollo tecnológico promueve nuevos procesos productivos, actividades y perfiles laborales. Primó en estas visiones una concepción evolucionista, entendiendo al sector terciario como una etapa superior en el desarrollo económico (Rostow, 1961; Bell, 1973).
- (4) A modo ilustrativo, el sector terciario en Argentina siempre fue importante, representando desde el 1900 algo más del 60% del Producto Bruto Interno del país (Instituto de Investigaciones Económicas de la Bolsa de Comercio de Córdoba, s/f), y la distribución de los empleos fue aún más acentuada a favor de los servicios.

- (5) Los datos son ilustrativos de estas tendencias. Entre 2005 y 2009, las empresas gastronómicas en Argentina prácticamente se duplicaron, pasando de 34.828 a 66.310. En el sector gastronómico-hotelero los puestos de trabajo aumentaron un 77%, mientras que la economía nacional logró un crecimiento del 44% (INVCCQ, 2020 en base a datos del Ministerio de trabajo).
- (6) Desde las Inversiones Extranjeras Directas orientadas hacia la reconfiguración en las formas de consumo y residencia, con la emergencia de los shopping mall y las nuevas centralidades; así como hacia la conformación de nuevos Central Business Districts en la ciudad construida, fueron todos concebidos como nuevos “artefactos de la globalización” anclados a los circuitos económicos más dinámicos e internacionales.

## Referencias

- ALESSANDRI CARLOS, A. F. (2008). De la geografía de la acumulación a la geografía de la reproducción: un diálogo con Harvey. In: X COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA. Universidad de Barcelona, Barcelona.
- ANTUNES, R. (2009). “Diez tesis sobre el trabajo del presente (y el futuro del trabajo)”. In: NEFFA, J. C.; DE LA GARZA TOLEDO, E.; MUÑIZ TERRA, L. (comps.). *Trabajo, empleo, calificaciones profesionales, relaciones de trabajo e identidades laborales*. Buenos Aires, CLACSO.
- ARQUEROS MEJICA, M. S. (2017). *La política de desarrollo de la Comuna 8 de la ciudad de Buenos Aires (1996-2015)*. Disertación de doctorado. Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires. Disponible en: <http://repositorio.sociales.uba.ar/files/show/2127>.
- ARQUEROS MEJICA, M. S.; GOICOECHEA, M. E.; GONZÁLEZ REDONDO, C.; VÁZQUEZ, D.; FASSINA, R. (2020). Distritos económicos y renovación urbana. Una mirada comparada a los impactos urbanísticos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (CABA). In: COLOQUIO DE CONFLICTOS URBANOS. Sevilla-Cádiz, España.
- ARQUEROS MEJICA, M. S.; GOICOECHEA, M. E.; VÁZQUEZ, D. E.; RETA, C. G.; GRAUBERGER, J.; ALCALDE, M.; GONZÁLEZ REDONDO, C.; TOSCANI, M. P.; GALGANO, M. (2023). Transformaciones territoriales en el Área Metropolitana de Buenos Aires. In: II JORNADAS DE ESTUDIOS SOCIO ANTROPOLÓGICOS LEOPOLDO JOSÉ BARTOLOMÉ. Posadas, Misiones, Argentina.
- ASTARITA, R. (2011). *Respuesta a una crítica a la teoría del valor de Marx*. Disponible en: <https://rolandoastarita.blog/2011/11/15/respuesta-a-una-critica-a-la-teoria-del-valor-de-marx/>
- BACH, P. (2005). El sector servicios y la circulación del capital: una hipótesis. Disponible en: <http://www.economia.unam.mx/lecturas/inac3/bachp.pdf>. Acceso en: 25 mar 2024.
- BLANCO, J. (2005). Localización industrial y movilidad asociada en la Región Metropolitana de Buenos Aires. In: X ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA. Anais. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- BOZZANO, H. (2007). “Buenos Aires desde sus orígenes. Transformaciones territoriales y mutaciones productivas”. In: BORELLO, J. A. (comp). *Aproximaciones al mundo productivo de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Los Polvorines, Univ. Nacional de General Sarmiento.
- BRIANO, L. E.; FRITZSCHE, F.; VIO, M. (2003). El lugar de la industria. Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, v. XXIX, n. 86, pp. 109-135.

- CARMAN, M. (2006). *Las trampas de la cultura: los "intrusos" y los nuevos usos del barrio de Gardel*. Buenos Aires, Paidós.
- CICCOLELLA, P.; VECSLIR, L.; BAER, L. (2015). Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, v. 9, n. 11, pp. 11-27
- CICCOLELLA, P.; VECSLIR, L. (2010). Nuevos espacios del terciario y transformación metropolitana en Buenos Aires. In: XI SEMINARIO INTERNACIONAL DE LA RED DE INVESTIGADORES EN GLOBALIZACIÓN Y TERRITORIO. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza, Argentina.
- CLARK, C. (1940). *The conditions of economic progress*. London, MacMillan.
- CUADRADO ROURA, J. R.; DEL RIO, C. (1990). Los economistas y los servicios. *Papeles de Economía Española*, n. 42, pp. 2-18.
- CUENYA, B.; CORRAL, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE*, v. 37, n. 111, pp. 25-45.
- DE MATTOS, C. (2010). "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. Hacia una nueva forma urbana". In: De MATTOS, C. (ed.) *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Olachi, Quito.
- DIEGUEZ, L.; GERCHUNOFF, P. (1984). La dinámica del mercado laboral urbano en la Argentina, 1976-1981. *Desarrollo Económico*, v. 24, n. 93, pp. 3-40.
- FISHER, A. (1935). *The class of progress and security*. London, MacMillan.
- FOURASTIÉ, J. (1949). *Le grand espoir du XX siècle*. París, PUF.
- GARZA, G. (2006). "La dimensión espacial de la Revolución Terciaria". In: GARZA, G. (coord.). *La organización espacial del sector servicios en México*. México DF, El colegio de México.
- GOICOECHEA, M. E.; ARQUEROS MEJICA, M. S.; RETA, C. G.; ALCALDE, M. (2023). "La movilidad de las políticas de renovación urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Actores, arreglos e inversiones en la producción de nuevos espacios del terciario". In: VIDAL-KOPPMANN, S.; LIBERALI, A. M. (comp.). *Movilidad urbana y vulnerabilidad socio-territorial. Aportes para el análisis de las regiones metropolitanas en Latinoamérica*. Buenos Aires, IMHICHU.
- GOICOECHEA, M. E.; ARQUEROS MEJICA, M. S. (2021). Nuevas configuraciones socioterritoriales en áreas centrales metropolitanas. La políticas de Distritos Económicos en el sur de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Área. Agenda de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, v. 27, n. 2.
- GONZÁLEZ REDONDO, C.; GOICOECHEA, M. E.; ARQUEROS MEJICA, S. (2022). Estrategia metodológica para el estudio de la renovación urbana. Una propuesta centrada en las transformaciones territoriales del sur de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina. *Relmis*, v. 24, n. 12, pp. 74-99.
- HERZER, H. (org.) (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires, Espacio Editorial.
- JARAMILLO, S. (2016). Heterogeneidad estructural en el capitalismo. Una mirada desde la Teoría del Valor Trabajo Abstracto. *Territorios*, n. 34, pp. 59-85.
- JARAMILLO, S.; CUERVO, L. (1987). *Urbanización Latinoamericana, nuevas perspectivas*. Bogotá, Escala.
- KOZAK, D. (2011). Construcción y transformaciones del Abasto, 1889-1998. *Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas. Anais. Fadu-UBA*, v. 41, n. 2, pp. 213-230.
- MACHADO, G. (2017). El lugar de los "servicios" en El Capital de Marx. *Teoria & Revolução*. Recuperado de <http://teoriaerevolucao.pstu.org.br/o-lugar-dos-servicos-em-o-capital-de-marx/>. Acceso en: 25 mar 2024.



- MÁRQUEZ LÓPEZ, L.; PRADILLA COBOS, E. (2015). Los territorios latinoamericanos en la mundialización del capital. In: II SEMINARIO INTERNACIONAL DE LA RED LATINOAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE TEORÍA URBANA. Escuela de Planeación Urbano-Regional, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, Medellín.
- MARX, K. (1980). *Teorías sobre la plusvalía*: Tomo IV de "El Capital." México, Fondo de Cultura Económica.
- NEFFA, J. C. (1999), "Crisis y emergencia de Nuevos Modelos Productivos". In: DE LA GARZA, E. (comp.). *Los retos teóricos de los estudios del trabajo hacia el siglo XXI*. Buenos Aires, CLACSO.
- NUN, J.; MURMIS, M.; MARÍN, J. C. (1968). La Marginalidad en América Latina-Informe Preliminar". In: *Documento de Trabajo*, n. 53. Buenos Aires, ITDT.
- PRADILLA COBOS, E. (2013). "La economía y las formas urbanas en América Latina". In: RAMÍREZ VELÁSQUEZ, B. R.; PRADILLA COBOS, E. (comps.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina*, tomo I. México DF, Universidad Autónoma Metropolitana.
- PREBISCH, R. (2012). *El desarrollo económico de la América Latina y algunos de sus principales problemas*. Santiago de Chile, Cepal. (Publicación original de 1986).
- RUBIN, I. I. (1974). *Ensayos sobre la teoría marxista del valor*. Córdoba, Cuadernos del Pasado y Presente.
- SOCOLOFF, I. (2015). Capital inmobiliario-financiero y articulaciones público-privadas: consideraciones a partir del centro comercial Abasto de Buenos Aires. *Ciudades*, v. 27, n. 106, pp. 10-19.
- TORRES, H. A. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE*, v. 27, n. 80, pp. 33-57.
- VECSLIR, L.; BLANCO, J.; NEROME, M.; SCIUTTO, F.; MAESTROJUAN, P.; RODRÍGUEZ, L. (2017). Reestructuración de la centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Transporte y Territorio*, n. 17, pp. 267-287
- VECSLIR, L.; ELIMBAUM, P. (2016). "Centro y centralidades en la Región Metropolitana de Buenos Aires". In: JANCHES, F; ROBERTO, A.; JAIMES, C.; CORTES, M. (comps.). *Del conocimiento al desarrollo: nuevos desafíos de la universidad en la gestión del desarrollo urbano contemporáneo*. Buenos Aires, Eudeba.
- VECSLIR, L.; KOZAK, D. (2013). Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y microtransformaciones en el tejido del barrio de Palermo, Buenos Aires. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura y Sociedad*, v. 14, n. 14, pp. 146-172.

Recibido: 25 feb 2024  
Aprobado: 24 mayo 2024

