

ISSN - impresa: 2683-8834

ISSN - en línea: 2683-9202

4

DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CEDET

Publicación periódica
Año 4 / N°4

2022

Moreno, Provincia de Buenos Aires, Argentina

CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO
TERRITORIAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL
DE MORENO



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE MORENO

4

DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CEDET

Publicación periódica

Año 4 / N°4

2022

Moreno, Provincia de Buenos Aires, Argentina

DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CEDET es una publicación con periodicidad variable y numerada del Centro de Estudios para el Desarrollo Territorial (CEDET) de la Universidad Nacional de Moreno, aprobada por la Resolución UNM-R N° 168/21, que aspira a fortalecer y dar visibilidad a las actividades de investigación y desarrollo tecnológico realizadas en su seno.

Los trabajos que han de incluirse en esta publicación podrán ser avances o resultados finales de la labor de investigación en cualquiera de las modalidades propiciadas por la UNM, como así también, otras producciones, experiencias, trabajos y/o discusiones de interés que resulten de las actividades académicas, de investigación, de vinculación tecnológica o de extensión universitaria y desarrollo, de vinculación tecnológica, o de extensión universitaria del Centro y los Programas que lo componen, y en el marco de las *Prioridades de Investigación y Transferencia* que alienta el mismo, con sujeción a las políticas y *Lineamientos Estratégicos de Investigación Científica y Desarrollo Tecnológico* establecidas por la UNM.

La selección de los trabajos publicados en DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CEDET es realizada por su CONSEJO DE REDACCIÓN, en consideración de su interés para la difusión por este medio, en un marco de respeto a la pluralidad de enfoques teóricos y metodológicos, y sobre la base del dictamen favorable de mérito de publicación del COMITÉ DE EVALUACIÓN INTERNA del CEDET (CEI-CEDET) establecido por la Resolución UNM-R N° 159/21.

En consecuencia, la reproducción total o parcial de los contenidos publicados está autorizada a condición de mencionarla expresamente como fuente, incluyendo el título completo del trabajo correspondiente y el nombre de su/s autor/es.

Los trabajos publicados reflejan exclusivamente la opinión de su/s autor/es y su publicación en este medio no implica que el Centro de Estudios para el Desarrollo Territorial (CEDET) de la Universidad Nacional de Moreno o sus autoridades necesariamente compartan la postura académica ni los conceptos vertidos en ellos.

DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CEDET es una publicación impresa y electrónica de acceso abierto a texto completo por intermedio de UNM Editora, en portal propio dentro del sitio web de Publicaciones Periódicas UNM: <http://www.publicacionesperiodicas.unm.edu.ar/> desarrollado mediante Open Journal Systems (OJS). Asimismo, sus contenidos son incorporados a texto completo al REPOSITORIO DIGITAL INSTITUCIONAL de ACCESO ABIERTO (Ley N° 26.899) de la UNIVERSIDAD NACIONAL DE MORENO, aprobado por la Res. UNM-R N° 468/13 -ratificada por la Res. UNM-CS N° 98/14 (<http://repositorio.unm.edu.ar:8080/jspui/>).

CONTACTO:

Documentos de Investigación CEDET

Centro de Estudios para el Desarrollo Territorial Universidad Nacional de Moreno

Av. Bme. Mitre N° 1891, Moreno (B1744OHC), Prov. de Buenos Aires

Edificio Histórico – Ala Este 1° Piso – Oficina F 103

Correo electrónico: cedet@unm.edu.ar

Teléfonos: (+54 237) 460-9300, (+54 11) 2078-9170

- (líneas rotativas)

Interno: 100 3110

DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN
CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL

AÑO 4 N° 4
2022

Directora:

M. Beatriz ARIAS, Directora Académica Centro de Estudios para el Desarrollo Territorial

Consejo de Redacción:

Julio C. NEFFA
H. Moira SANJURJO CARACOCHE
G. Alexis BURGOS

Asistente editorial:

Gustavo A. BENEDETTI

Apoyo técnico:

Luisa MATTIOLI
Lucia E. D'AMORE

SUMARIO

- 7 1) Presentación
M. Beatriz ARIAS
- 9 **PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y
DESARROLLO TECNOLÓGICO (PICYDT)**
Informes de Resultados
- 11 2) PICYDT-EyA-01-2019
“Proceso de trabajo y salud laboral. La incidencia de los Riesgos Psicosociales en el trabajo (RPST) en cooperativas, empresas recuperadas y mutuales del Conurbano Bonaerense”
Julio C. NEFFA y M. Laura HENRY
Informe de Resultados III: “Propuestas para un estudio ampliado sobre salud laboral. El enfoque de los Riesgos Psicosociales en el Trabajo (RPST) y el aporte de las investigaciones desde el ámbito universitario”
- 3) PICyDT-CEDET-02-2019
“Diseño ecológico para el espacio social: Exploración de un lenguaje técnico-formal a partir de la ecológica contemporánea, como herramienta para la generación y desarrollo de espacios de socialización”
Inés M. A. SCHMIDT
- 4) PICyDT-CEDET-01-2019
“Configuraciones sociales y prácticas artístico- discursivas en tiempos de narrativas transmedia: incidencias, lecturas y experiencias de articulación comunitaria en el contexto territorial de UNM”
DUMM, Zelma R.
Informe de Resultados I: “Los consumos culturales de los estudiantes de la Universidad Nacional de Moreno y su vínculo con problemáticas ambientales. Entre motivaciones, intereses y desafíos”
M. Liliana TARAMASSO

PROYECTOS DE DESARROLLO TECNOLÓGICO Y SOCIAL (PDTS)

Informes Finales (Título y subtítulo)

- 5) PDTS-CEDET-01-2020
“Elaboración de un sistema e información para el reconocimiento y seguimiento de las capacidades de respuesta y organización de los colectivos sociales vulnerables del Municipio de Moreno frente a la pandemia COVID 19”
M. Beatriz ARIAS

PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN (PI)

Informes de Resultados

- 6) PI-CEDET-02-2018
“Elementos para la formulación de un Plan de Desarrollo Territorial de Moreno”
M. Beatriz ARIAS
Informe de Resultados: “Los desafíos del acceso al suelo”
Luisa MATTIOLI y María E. CANCELA

PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN (PI)

Proyecto Código: PI-CEDET-02-2018
(Res. UNM- R N° 450/18)

TÍTULO: Elementos para la formulación de un Plan de Desarrollo Territorial de Moreno

Directora: M. Beatriz ARIAS

Codirectora: Marina P. ABRUZZINI

Integrantes: Maria E. CANCELA, Alejandro C. LEVI, Luisa MATTIOLI, Mónica A. MIGLI-
NO, M. Victoria SVERDLICK, Elisa G. ARIAS (auxiliar estudiante), Miriam E. OKROGLIC
(auxiliar estudiante), Juana R. RIOS PORTILLO (auxiliar estudiante), Stella M. SUDOL (au-
xiliar estudiante)

Informe de Resultados:

Título: Los desafíos del acceso al suelo

Autora : Luisa MATTIOLI

1. Introducción

El modelo de desarrollo coincide con las formas de apropiación de la naturaleza. Existe una relación entre la forma de la producción y las formas de organización del espacio que configuran cada territorio, según etapas de las relaciones de producción capitalistas y actualmente se verifica como una superposición y articulación de varios tipos de espacios productivos (Castells, 2007; Topalov, 2006; Massiris Cabeza, 2008). El sistema territorial, en palabras de Topalov, constituye un valor de uso específico producto de la articulación en el espacio de valores de uso elementales y no al de sus partes por separado. A esto lo llama valores de uso complejo, efectos útiles de aglomeración (Topalov, 2006). Lo que hace referencia a las centralidades en mayor medida y a la funcionalidad de adquiere el territorio en el complejo de relaciones en diversas escalas. Esta dinámica se traduce en el territorio “según una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas (...) resultado de la división social del trabajo (...) y del sistema espacial de los procesos de producción, de circulación, de consumo; procesos que cuentan con soportes físicos, es decir, objetos materiales incorporados al suelo (los inmobiliarios)” (Topalov, 2006, pág. 9).

Las ciudades no pueden entenderse fuera de su lógica de crecimiento poblacional y de expansión de la superficie urbana. Este fenómeno se incrementa en la última fase del capitalismo logrando incluir todos los puntos del planeta en su lógica de reproducción.

América Latina en los 90', indicaba una transformación inédita que en 30 años pasó de una sociedad rural a una sociedad urbana, con un aumento de la tasa de población urbana de ciertos países (Argentina, Chile, Uruguay y Venezuela) del 80%, una tasa más elevada que en Europa (72%) (Collin Delavaud, 1992).

El desarrollo particular del capitalismo en América Latina dio lugar a la “urbanización precaria”, sin servicios urbanos esenciales como resultado de la mercantilización de los bienes urbanos. La exclusión de un importante número de habitantes al acceso a esos bienes, fue compensado por la existencia de alternativas de desmercantilización social (no estatal, urbanización popular) (Pírez, 2013). Se evidencian estructuras insulares, ciudades segregadas y divididas según cuatro dimensiones; islas de riqueza, producción, consumo y precariedad. Estas se “superponen” sobre ejes radiales y sectoriales de los modelos más antiguos, o se desarrollaron a partir de ellos (Janoschka, 2002).

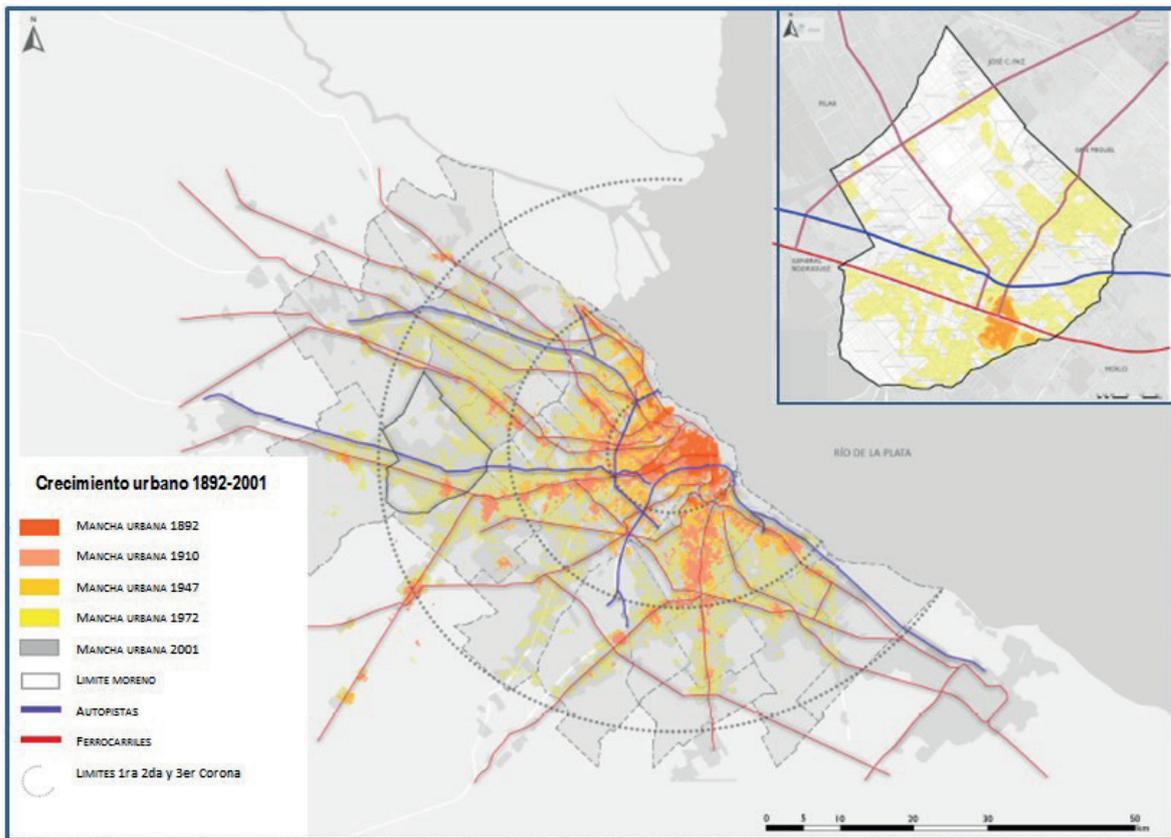
A comienzos del siglo XXI se pueden mencionar ciertas vías de transporte como elementos estructurantes y de unión entre las apariciones insulares (principalmente autopistas y autovías). La segregación y fragmentación espacial, expresan las restricciones de acceso y el

auto-encerramiento como respuesta a las fuerzas del mercado (Ibídem, 2002).

2. Breve encuadre histórico y procesos de la RMBS

El proceso histórico de urbanización de la RMBS se orienta geográficamente a lo largo de los ejes principales de transporte, constituidos en primera instancia por las vías férreas y más adelante se complementa con las vías (autopistas) y luego según el lento proceso de vinculación vial intersticial entre ejes principales. Esta configuración “tentacular” desde el centro de la ciudad de Buenos Aires (Alsina, Griselda; Catenazzi, Andrea (Coord.), 2002).

Fig. 1. Crecimiento de la mancha urbana de la RMBS.



Fuente: elaboración propia en base a proyecto cátedra Introducción al Urbanismo UNM según datos; IDUAR(2020), lineamientos estratégicos para la región metropolitana de buenos aires (buenos aires (provincia), 2007) y Google Earth.

El modelo Territorial Metropolitano es la consecuencia de múltiples procesos políticos, económicos y sociales que se expresan en las diferentes maneras de apropiación y ocupación del suelo, en las vinculaciones e infraestructuras, configurando diversos sistemas de servicios que interactúan en la complejidad y diversidad; dos aspectos definitorios del territorio sea este urbano o rural” (Schmidt, 2009).

Di Virgilio y Vio (2009), plantean una estructuración en 4 fases de formación de a RMBS con diferentes situaciones políticas, sociales y económicas. Sin embargo en la última fase se manifiesta el periodo de reinserción global y reestructuración económica que presenta nuevas lógicas. Se exagera segregación socio-espacial mediante enclaves urbanos (countries, barrios cerrados, proyectos comerciales), sumado a la lógica de crecimiento de archipiélago a la mancha urbana, sub-centros aislados pero conectados (Di Virgilio & Vio, 2009). La RMBA aparece cada vez más como una ciudad multifragmentada (Catenazzi, 2004), donde la configuración socio territorial se pueden resumir en tres aspectos básicos: una preeminencia de la calidad urbana del norte sobre el sur, del centro sobre la periferia y la de los principales ejes viales de conexión por sobre los

espacios intersticiales, poco accesibles y mal servidos (Torres, 1999).

Moreno es un Partido de borde dentro de la RMBS, lo que le imprime sus tensiones y una fuerte tendencia de transformación debido a su particular localización dentro de la frontera difusa del territorio.

Estos territorios también denominados, periurbano o de interfase urbano rural, se caracterizan por ser un espacio geográfico complejo referido a: áreas marginales del proceso de urbanización; dificultad de delimitación entre lo exclusivamente urbano o rural; mayor intensidad de cambios y conflictos sociales, ambientales y económicos (López Pérez, Delgado Gómez, & Vinasco Torres, 2005; Banzo, 2005).

3. Renta, especulación inmobiliaria y las dificultades del acceso al suelo urbano

Algunos componentes del valor del suelo

En la medida que un terreno tiene una localización fija e inamovible, sólo ese terreno puede ocupar un deter-

minado lugar, único e irreproducible. Según L'Huillier el suelo no se produce, por lo que su precio no puede determinarse por el coste de producción, sino por las características internas y sobre todo externas de los bienes inmuebles.

Las externalidades de los bienes inmuebles, son todos aquellos factores que no se controlan por el poseedor del bien inmueble, pero que de una forma directa o indirecta tienen un efecto en el valor del inmueble. La externalidad se presenta fundamentalmente por la característica de inamovilidad del bien inmueble, que queda sujeto a los efectos de todos los elementos que lo circundan. Es en este sentido, que las rentas de externalidad complementan con nuevos elementos a la formación del valor del suelo, al considerar otros factores tanto físicos como sociales, del entorno de los bienes inmuebles (Quintana, Ojeda, & García, 2018).

Es por esto que en la formación de los precios inmobiliarios intervienen además de las condiciones de producción, las condiciones de consumo del bien, y estas no son uniformes en el espacio urbano. Así, inmuebles de las mismas características físicas tienen condiciones diversas de consumo de acuerdo a la localización, ya sea en términos de accesibilidad, de la jerarquía que en la escala social tiene una determinada zona, en la posibilidad de desarrollar diferentes usos y mayores niveles de edificabilidad (lo que equivaldría a la mayor productividad de un terreno rural). Como vemos, lo que se transa en el mercado inmobiliario al vender una propiedad son factores externos del predio. A los ya mencionados se pueden agregar el nivel de centralidad, la calidad urbana, la existencia de infraestructura y equipamiento; factores culturales como la historia y la idea que del lugar tiene la población; factores macro como la estructura socio económica y la demanda locacional; y también factores externos como los proyectos públicos o privados y la carga tributaria (tasas, tarifas e impuestos que recaen sobre cada terreno). En definitiva, el del suelo es un mercado de localización, donde el precio está influido por lo que sucede en el entorno inmediato y por su inserción en un contexto urbano más amplio (Duarte, 2006, págs. 8-9).

La valorización del suelo se produce fundamentalmente por acciones ajenas al propietario de un terreno, básicamente a partir de acciones y decisiones tomadas por el Estado, como representante de los intereses del conjunto de la sociedad. El proceso de valorización de un terreno puede ser replicado hacia atrás hasta el punto de la primera apropiación o privatización de la propiedad de la tierra. Así, puede observarse que prácticamente la totalidad del precio del suelo no es más que una sucesión de valorizaciones que se producen por acciones ajenas al esfuerzo del propietario o plusvalías, que son captadas por los propietarios del suelo. (Duarte, 2006, pág. 10).

La dificultad del acceso al suelo urbano

Los factores en relación al funcionamiento del mercado inmobiliario (la no reproductibilidad del suelo; la posibilidad de captación de rentas por parte de los propietarios del mismo; las prácticas especulativas de los distintos agentes capitalistas que intervienen en la producción del espacio urbano) así como la existencia de demanda creciente de suelo urbano y la tendencia a la expansión de la frontera urbana; suponen la configuración de un mercado de competencia imperfecta, donde el equilibrio entre las curvas de oferta y las curvas de demanda resulta difícil de alcanzar, especialmente en el sub-mercado de la vivienda, aún ante la inexistencia de una estructura monopólica. Esto se traduce en un esquema de fuerte inelasticidad de la oferta en relación a la demanda (L'Huillier, 2020).

Se configura un escenario de competencia imperfecta, donde, frente a la variación de los precios del suelo, los agentes que se ubican del lado de la oferta (propietarios del suelo y promotores inmobiliarios) se ven tentados de refugiarse en prácticas especulativas de distinto tipo la actividad de la construcción crece significativamente por la progresiva concentración de inversiones que se dan en ella. Pero esta mayor actividad de la construcción no satisface necesariamente los requerimientos de vivienda de las distintas clases sociales por igual (Ibídem).

Cuantas más rentas urbanas sean posibles de ser captadas en una zona determinada, habrá una mayor probabilidad de incidencia de prácticas especulativas –pasivas e inductivas– como la retención de suelo, y será también mayor la presión de los promotores inmobiliarios para la realización de emprendimientos como los antes mencionados.

¿Pero por qué esta mayor actividad constructiva no garantiza el acceso a la vivienda a la totalidad de la población si, como señala la teoría neoclásica, en un mercado de competencia perfecta la demanda tiende a equilibrarse con la oferta?

Si del lado de la oferta del mercado inmobiliario proliferan agentes interesados en la captación de rentas por medio de prácticas especulativas, y si a ello sumamos un Estado que favorece la desregulación de dichas prácticas; el resultado indefectible será una acentuación del déficit habitacional que afectará a amplios sectores de la población.

4. Segregación y desigualdad en la configuración socio-espacial

Los procesos de urbanización son propios de estilos culturales, modos de vida y de formas de interacción social. La segregación y polarización social, involucra la

diferenciación en estratos sociales, proceso propio de la reestructuración económica neoliberal. Esto deriva en las actuales dinámicas urbanas que dificultan la orientación de estrategias de desarrollo urbano (Nel-lo, 1998). La estructura urbana influye en la distribución de oportunidades a través de las características del segmento del mercado de tierras y las condiciones de su localización. Las oportunidades asociadas a la localización generan importantes diferencias sociales entre lugares de residencia y sus habitantes, siendo un factor crítico de estratificación que se encuentra asociado a condiciones de acceso a espacios públicos, equipamiento social, servicios sociales (salud y educación) y sistema de transporte urbano (Di Virgilio & Perelman, 2014).

Dicho esto, es posible abordar espacialmente algunos indicadores relacionados con la calidad de la vivienda, la condición social, las necesidades básicas insatisfechas entre otras que nos puede dar indicios de las estrategias de intervención a nivel constructivo como social. Además considerar las condiciones de accesibilidad de los diferentes sectores locales para propender a solucionar problemas ligados con la infraestructura, equipamiento y el sistema de transporte entre otros.

5. Análisis territorial de Moreno en relación a la segregación y el mercado del Suelo

Se entiende a la segregación íntimamente relacionada a la funcionalidad del territorio y accesibilidad (respecto del transporte público o privado) y al mercado del suelo que efectiviza sectores de oportunidad o desigualdad territorial. A partir de ello se promueve un análisis que pretende evidenciar áreas homogéneas con diferentes grados de déficit social y constructivo.

Para generar el análisis se plantean las siguientes preguntas de investigación de diagnóstico territorial en relación a la segregación residencial, accesibilidad y el mercado del suelo:

¿Cómo se manifiesta la segregación residencial a nivel espacial en Moreno?

¿Cuál es la impronta del transporte público de pasajeros a nivel local que habilita la accesibilidad a bienes y servicios? (Abordado en apartado transporte y accesibilidad)

¿Cómo se manifiesta el mercado del suelo formal e informal en el territorio de Moreno en relación a las preguntas anteriores?

De esta manera se presenta la siguiente estructuración para considerar las variables que se pondrán en relación como también se disponen las ya analizadas que (en gris) que completarán el análisis según la vinculación propuesta.

Tabla1. Consideración de variables intervinientes. Fuente: Elaboración propia.

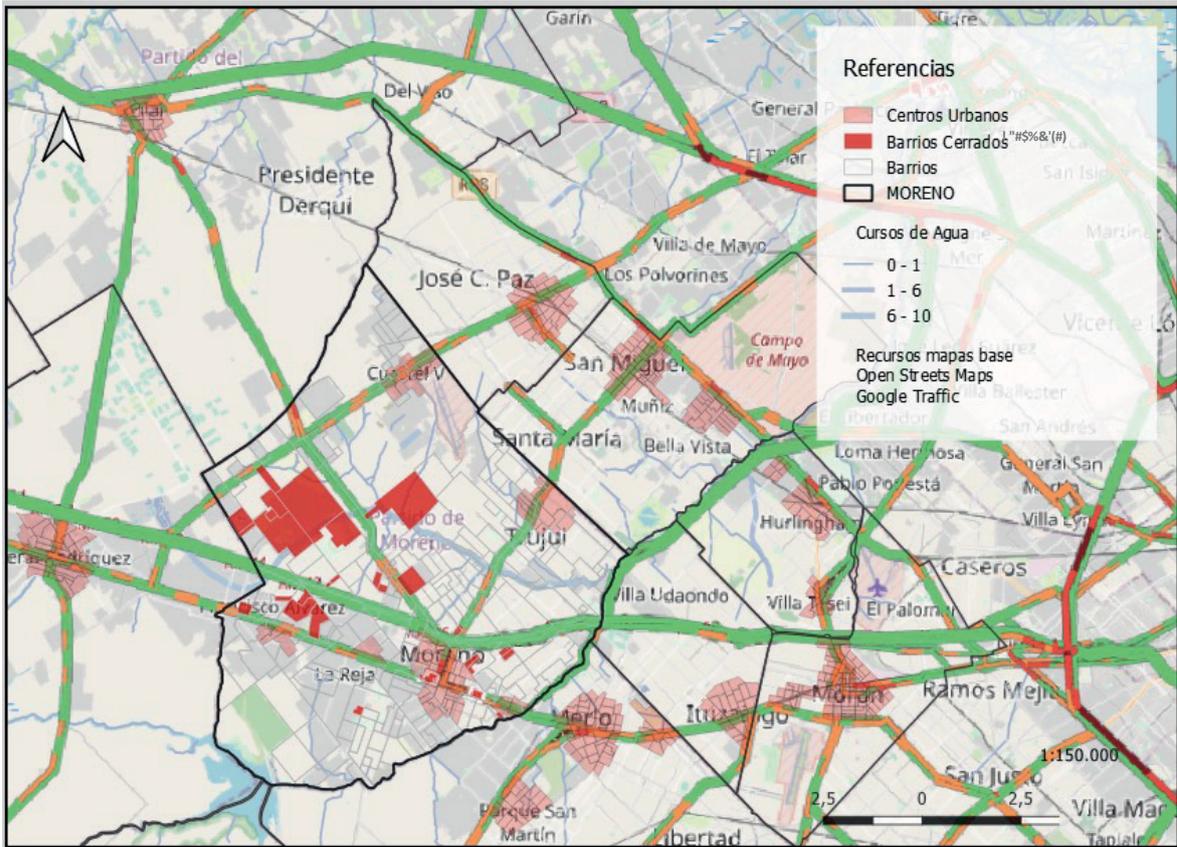
Subsistema	Variables	Escala Temporal	Escala Espacial	Fenómeno o proceso
Subsistema ambiental	Cuencas hidrográficas	IDERA	Regional	Distribución/ segregación de Barrios populares
Subsistema Suelo	Actividades/Usos del suelo -Diferenciación Residencial/industrial -Villa y Asentamientos informales -Basurales Mercado inmobiliario/ valores -USD/m	Año de los datos (2015 del código) y IDUAR/UNM 2021 RENABAP 2018 Inmobiliaria 2019	Municipal Municipal	
Sociodemográfico	Densidad (hab/ ha- Neta y bruta) Hacinamiento Crítico NBI Calmat 3 y 4	(Censo 2010)	Municipal	Niveles/condiciones sociodemográficas y constructivas
Subsistema Construido	Equipamientos Sociales -Salud -Educación -Centralidades		Municipal	Accesibilidad a servicios de Salud y Educación
Subsistema de transporte	Red vial -Jerarquía Transporte público -Alcance/ cobertura del servicio	OSM 2020 INTRUPUBA MOOVIT Año 2018 - 2021	Regional	Accesibilidad al transporte público de pasajeros Accesibilidad según vehículo automotor

Distribución/segregación de Barrios

Es posible diferenciar dos lógicas de localización que refieren a tendencias (procesos) muy marcadas en el territorio de Moreno. Por un lado las inversiones y desarrollos inmobiliarios destinados a sectores de muy alto poder adquisitivo (elites) con un mercado especializado como producto urbanístico y por otro, asentamientos informales y villas que se consolidan y expanden en el territorio demostrando la desigualdad territorial.

Dicho esto, la característica sobresaliente es la disposición de grandes loteos en sectores de rápido acceso especialmente al Acceso Oeste, destinado y de fuerte dependencia del automóvil. La Figura 3 demuestra la facilidad y rapidez que otorga dicha ruta en relación al tráfico promedio. Las rutas provinciales generan la conectividad Norte principalmente y de manera secundaria.

Fig.2. Escala Sector. Estructuración de Barrios Cerrados y Nivel de accesibilidad en relación al automóvil. Fuente: Elaboración propia.

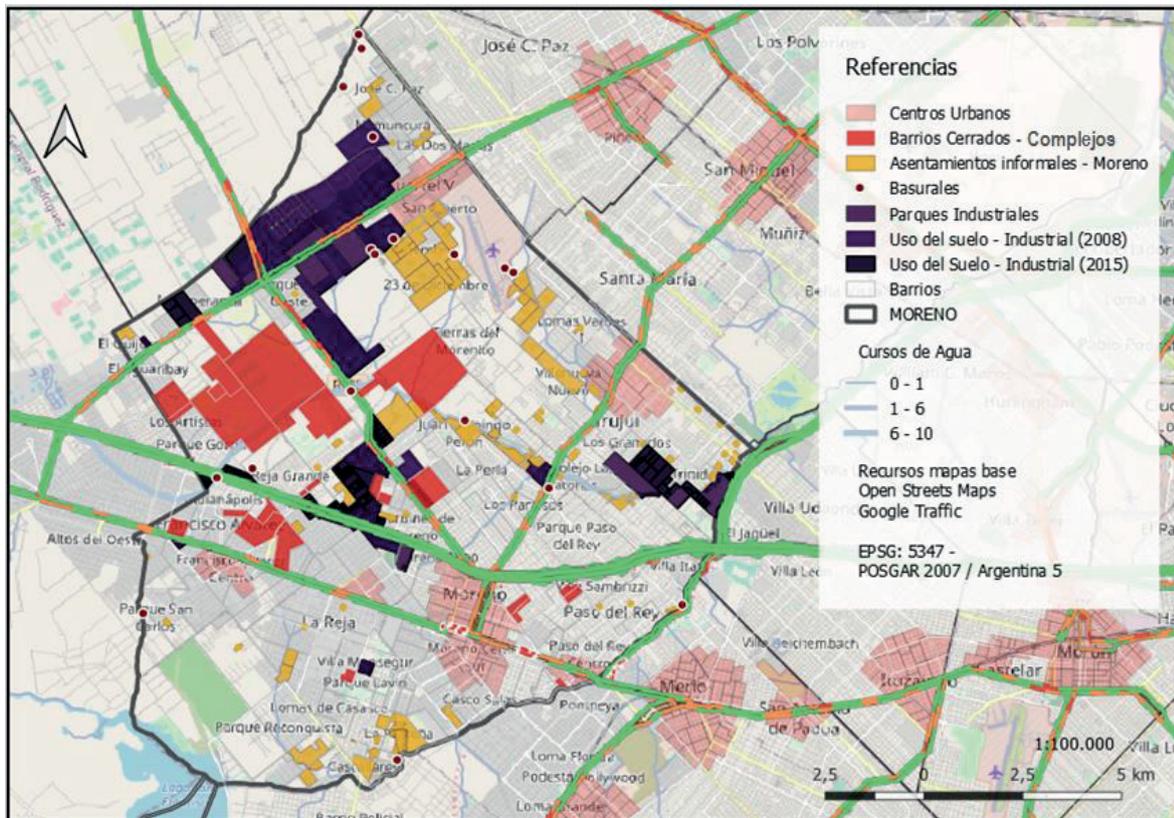


Elaboración propia.

Es posible evidenciar la disposición de estos barrios y asentamientos informales en relación a distintas variables que condicionan la calidad de la vida urbana, formando sectores heterogéneos con grandes disparidades, segregación, fragmentación espacial, sectores abnegados, inundables, de escasa calidad ambiental, contaminación, etc. Por supuesto que estas situaciones afectan en mayor medida a barrios tradicionales y sectores de asentamientos informales que sufren las consecuencias de la ciudad generada por partes con falencias de planificación y de grandes desafíos socio-ambientales. La Figura 4 muestra esta dicotomía entre los sectores que apuntan al segmento más alto de la oferta habitacional frente aquellos que poseen no solo la marginalidad y exclusión de la ciudad formal sino que condensan los peores indicadores sociales. Se puede observar cómo en el centro gravitacional del Partido se conjugan usos de suelo Industrial, Residencial (Barrios cerrados), Asentamientos informales con la disposición de sectores de basurales que otorgan un contexto e imagen urbana heterogénea (de disputas) con diferentes problemáticas. La situación de suelo industrial, como puede observarse con la zonificación del 2008 al 2015, es prevalente a la instalación y desarrollo de ciertos barrios cerrados en dicho sector, como lo son: Ciudad Barceló, Weston,

Green Village, La Guadalupe, Santa Ana. Esto indica la presión que se ejerce luego de generado el proyecto inmobiliario para modificar las condiciones de Código Urbano en lo referente a Usos del Suelo. Los amplios plazos de ejecución y terrenos (generalmente de uso productivo-rural) que se incorporan al área residencial, representan la tensión latente que propicia la ciudad difusa anteriormente descrita.

Fig.3. Estructuración de Barrios Cerrados y Asentamientos Informales según condiciones de localización.



Fuente: Elaboración propia.

Niveles/condiciones socio-demográficas y constructivas

Se disponen las variables (rasterizadas según la valoración asignada de 0-5) que puedan evidenciar **espacialmente** áreas que contengan déficit, tanto social como constructivo y que permiten determinar las condiciones de desigualdad, segregación social además de vulnerabilidad:

NBI: Permite la “delimitación de grupos de pobreza estructural y representa una alternativa a la identificación de la pobreza considerada únicamente como insuficiencia de ingresos. Por medio de este abordaje se identifican dimensiones de privación absoluta y se enfoca la pobreza como el resultado de un cúmulo de privaciones materiales esenciales” (INDEC, 2020).

Hacinamiento crítico: Hogares con más de tres personas por cuarto (sin considerar la cocina y el baño) (INDEC, 2020).

Densidad: Permite definir la concentración de población, que en relación a las demás variables, establece una ponderación sobre las condiciones habitacionales y sociales.

CALMAT: Indicador de las características constructivas de la vivienda. Permite describirla calidad constructiva de la vivienda. Se consideran las calidades 3 y 4 para definir zonas de mayor precariedad o que significan riesgos constructivos.

Los datos del Censo responden al año 2010, donde es posible observar la condición socio-demográfica y constructiva en ese momento (Figura 5) según una escala de colores de rojo-blanco-gris. Los sectores mejores posicionados tienden al rojo (evidenciado también en las centralidades) y los grises son los que tienen mayores dificultades.

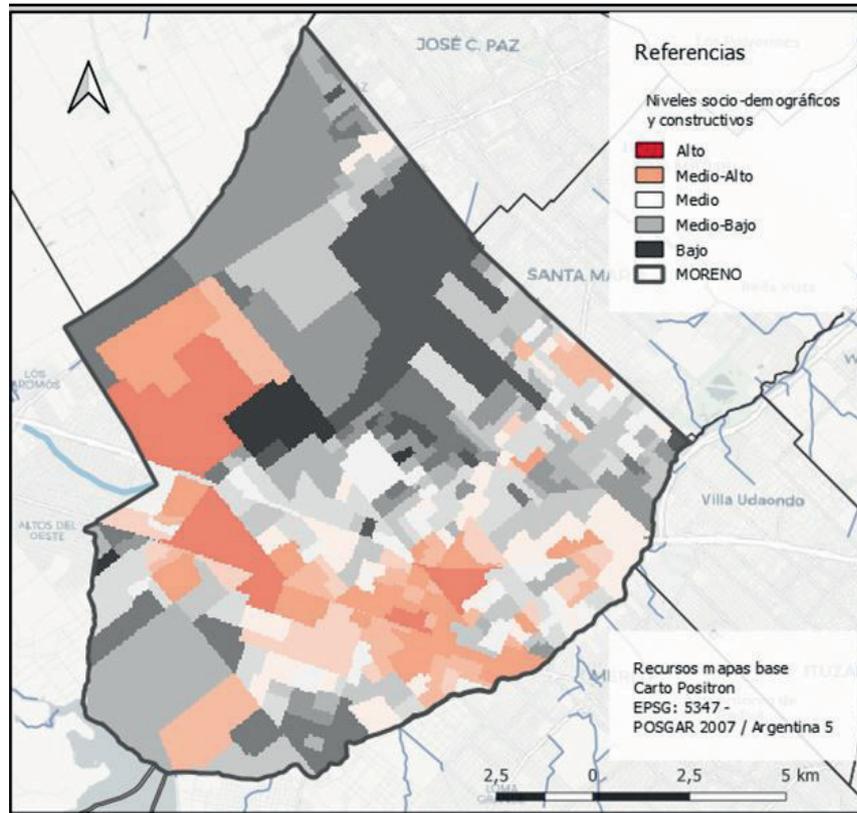
Este análisis se realiza para conocer la disposición a 11 años del censo de las nuevas condiciones residenciales. Es posible evidenciar el avance de los barrios privados sobre áreas con niveles socio-demográficos y constructivos más bajos y alrededor de áreas fabriles. Claramente se identifica en la zona central de Moreno ésta situación. De esta manera, estos barrios justifican su localización por oportunidades de mercado del suelo a bajo costo, creando en su interior burbujas ambientales que niegan al exterior y se conectan por vías de acceso rápido a distintos puntos de la Metrópolis.

Resulta evidente que la zona central, alrededor de la cuenca “Las Catonas” que atraviesa el territorio de Moreno, presenta las peores condiciones de habitabilidad y riesgo ambiental como de contaminación por las cercanías al curso de agua vinculado a zonas fabriles y de basurales. Los sectores excluidos del sistema formal urbano, extendió su superficie de ocupación y

población en gran medida en los últimos años, pronunciándose en el período de pandemia 2020-2021. Por otro lado es posible observar que tanto el avance de la

ciudad “formal” incluida los barrios privados como los asentamientos informales, se dan en sectores de vacancia y generalmente de uso productivo.

Fig.4. Imagen síntesis zonas críticas del territorio.



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (2010).

Nivel de accesibilidad del territorio en relación a Mercado del Suelo

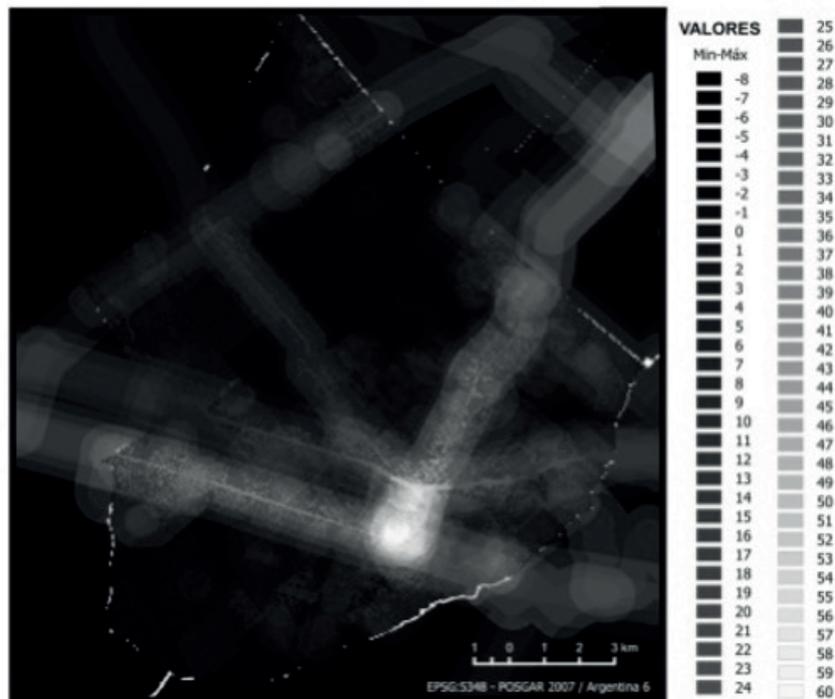
Se presenta a continuación la síntesis por subsistemas referido a la accesibilidad y el transporte que vincula de diferentes variables del sistema territorial de Moreno (Subsistema construido: infraestructura, salud, educación, usos del suelo; Subsistema social: NBI, CALMAT, densidad poblacional; Subsistema de transporte: líneas de transporte público de pasajeros, frecuencias, distribución).

La relación de variables, demuestra en la imagen resultante (ver Figura 6) tres puntos con niveles de accesibilidad alta que reúnen las concentraciones de funciones (actividades en el territorio y servicios) y las posibilidades de acceso por medio del sistema de transporte que lo habilita. Resulta evidente la centralidad tradicional (de alta accesibilidad) que estructura el sistema de Moreno con fuerte vínculo con el municipio de San Miguel y en segundo nivel José C. Paz. Y Merlo. Por ello es posible distinguir dos ejes de desarrollo principal y centralidades con diferentes intensidades dentro y fuera del municipio, que tienen fuerte incidencia en Mo-

reno. Por otro lado es posible observar grandes áreas fuera del acceso al servicio de transporte, las cuales ameritan otras escalas de análisis ya que la distribución barrial y condiciones de los mismos presentan características y deficiencias propias con diferentes grados de segregación territorial.

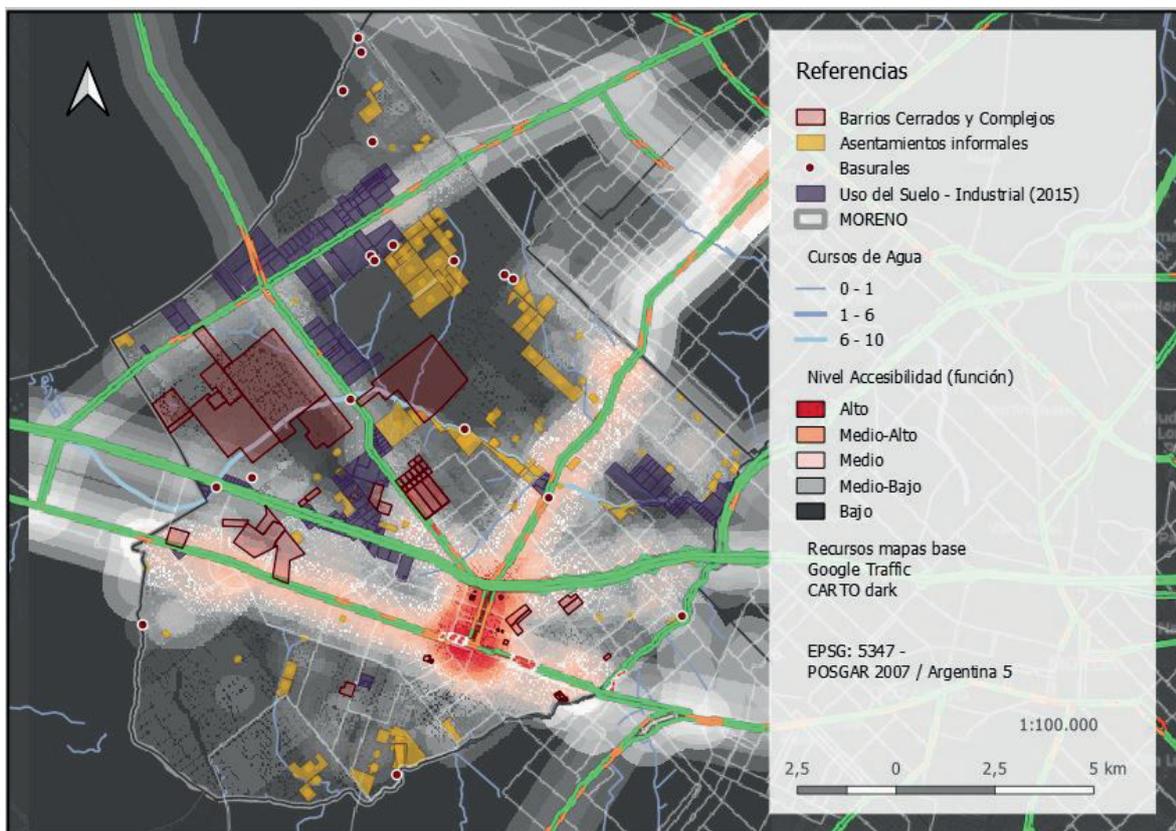
A continuación se presenta la vinculación de la imagen resultante de accesibilidad con las variables dispuestas en el punto 5.1. Es importante observar que se verifica la localización de asentamientos informales con relación a una relativa función territorial, para poder tener condiciones de acceso a servicios urbanos. Los asentamientos más desfavorecidos respecto a la accesibilidad en el territorio son los que responden a la localización Sur y Norte de Moreno.

Fig. 5. Estructuración y Nivel de accesibilidad en relación al sistema público de pasajeros.



Fuente: Elaboración propia en base a IDUAR, IDERA, INDEC y digitalización propia de líneas de transportes.

Fig. 6. Condiciones residenciales en relación al Nivel de accesibilidad y al sistema público de pasajeros.



Fuente: Elaboración propia en base a IDUAR, IDERA, INDEC, RENABAP y digitalización propia.

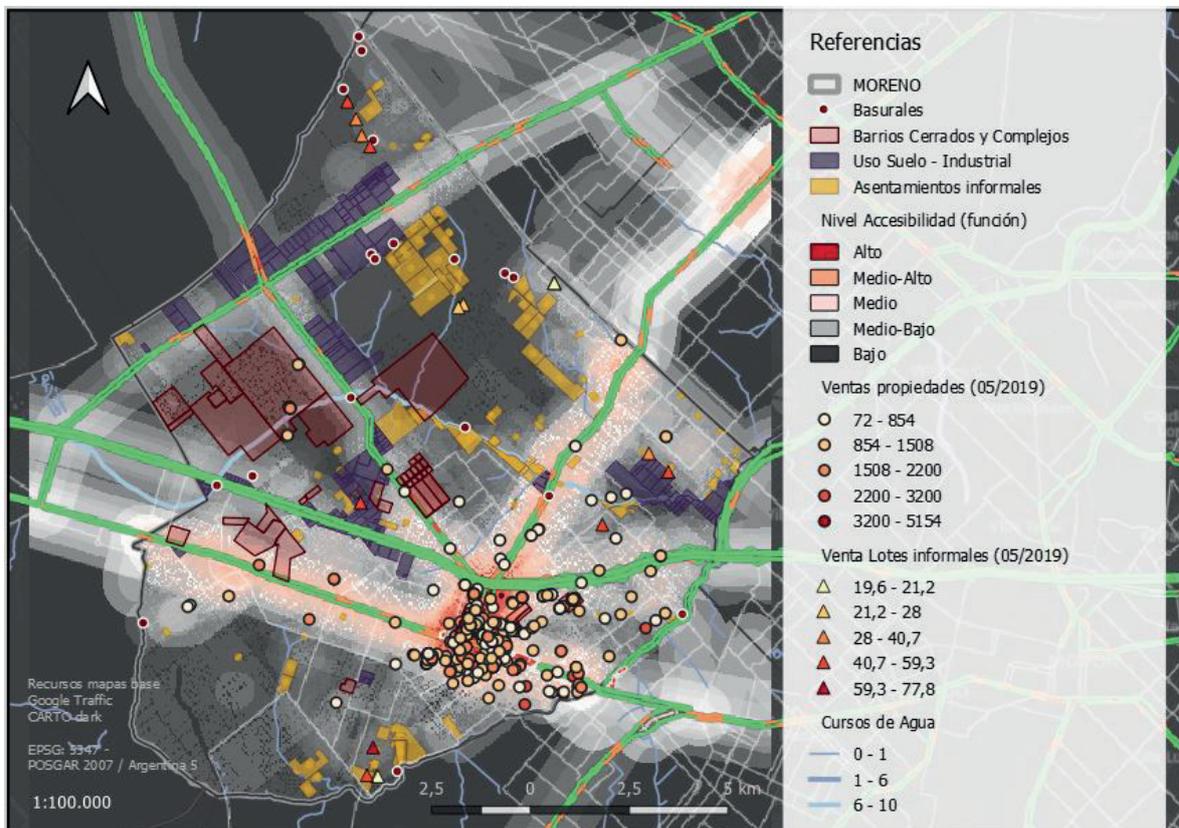
Además se presenta la vinculación de la imagen resultante de accesibilidad con los valores de precios de venta de propiedades (446 registros) y venta de lotes informales (17 registros), además dealquiler (149 registros). Los datos son referidos al año 2019 mes Mayo.

Esto se realiza para poder observar ciertos patrones y variables que intervienen en la distribución territorial de los registros (precio en USD/m²) disponible.

Se propicia esta relación dado que se pretende entender las posibilidades de acceso a servicios y bienes en el Partido como también desde la democratización de acceso que ofrece el transporte público de pasajeros. Se demuestra que los precios de venta tanto de propiedades de tipo formal como informal no tienen correla-

ción con los niveles de acceso a funciones dentro del territorio. Si bien la oferta se localiza en sectores accesibles o con cierto grado de accesibilidad a servicios urbanos, la heterogeneidad de los mismos no justifica la disposición o formación del precio. Esta situación se comprende observando la Figura 8, que incluye los sectores de barrios cerrados, asentamientos informales, uso de suelo industrial y basurales. Es posible evidenciar que en un mismo sector de barrios privados los precios difieren, como también en sectores de menor calidad urbana (por concentrar sectores de industrias, barrios cerrados, asentamientos informales, basurales, etc.), existen tanto ventas informales como formales que también manifiestan heterogeneidad en la distribución del precio. Algunos precios de venta residencial formal sonequiparables a ventas en barrios privados.

Fig. 7. Mercado del suelo (ventas – Formal/informal) en relación al Nivel de accesibilidad y condiciones residenciales.

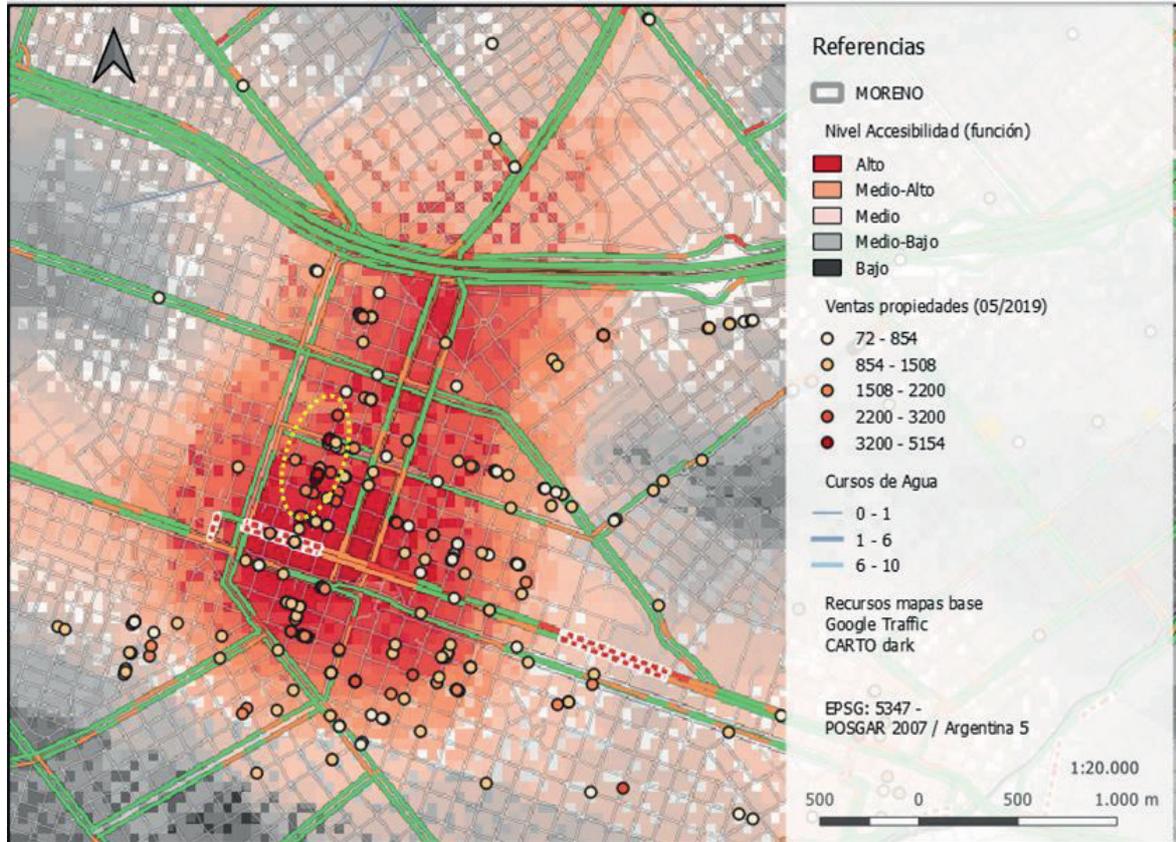


Fuente: Elaboración propia en base a IDUAR, IDERA, INDEC, RENABAP, Argenprop, informantes de referencia barrial y digitalización propia.

En una escala más chica, es posible observar en detalle lo que sucede en la centralidad tradicional de Moreno, donde hay una dispersión de precios que no responden en sí mismo a condiciones de acceso a servicios urba-

nos. Existe un sector que permite evidenciar la localización de los mayores precios que responde alrededor de 10 cuadras sobre rutas terciarias representadas en la Figura 9, con una línea punteada amarilla.

Fig. 8. Mercado del suelo (ventas – Formal en centralidad) en relación al Nivel de accesibilidad.

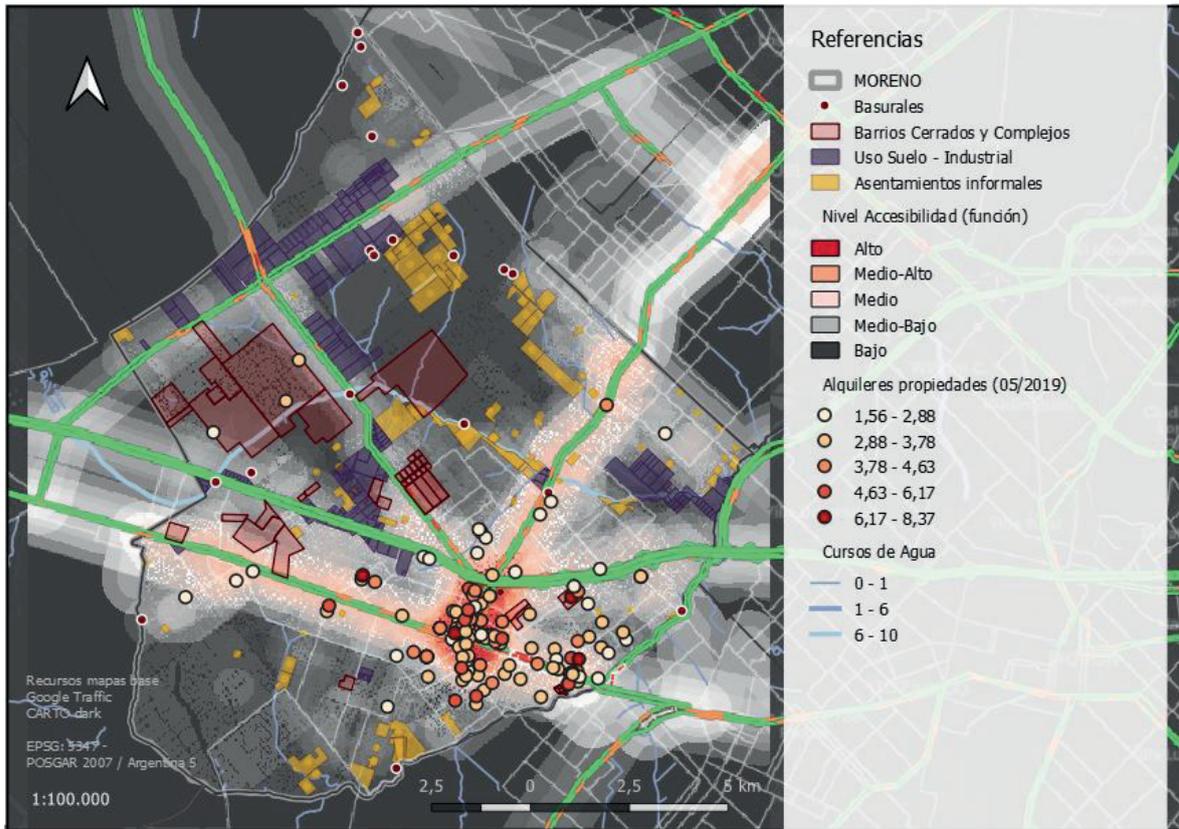


Fuente: Elaboración propia en base a IDUAR, IDERA, INDEC, RENABAP, Argenprop y digitalización propia.

Según los precios que refieren a los alquileres de viviendas, es posible distinguir semejantes situaciones a lo que ocurre a nivel de ventas (Ver Figura 10 y 11).

Es posible distinguir la falta de correlación en función a los precios divergentes en ese sector a nivel de alquileres.

Fig. 9. Mercado del suelo (Alquileres – Formal) en relación al Nivel de accesibilidad y condiciones residenciales.

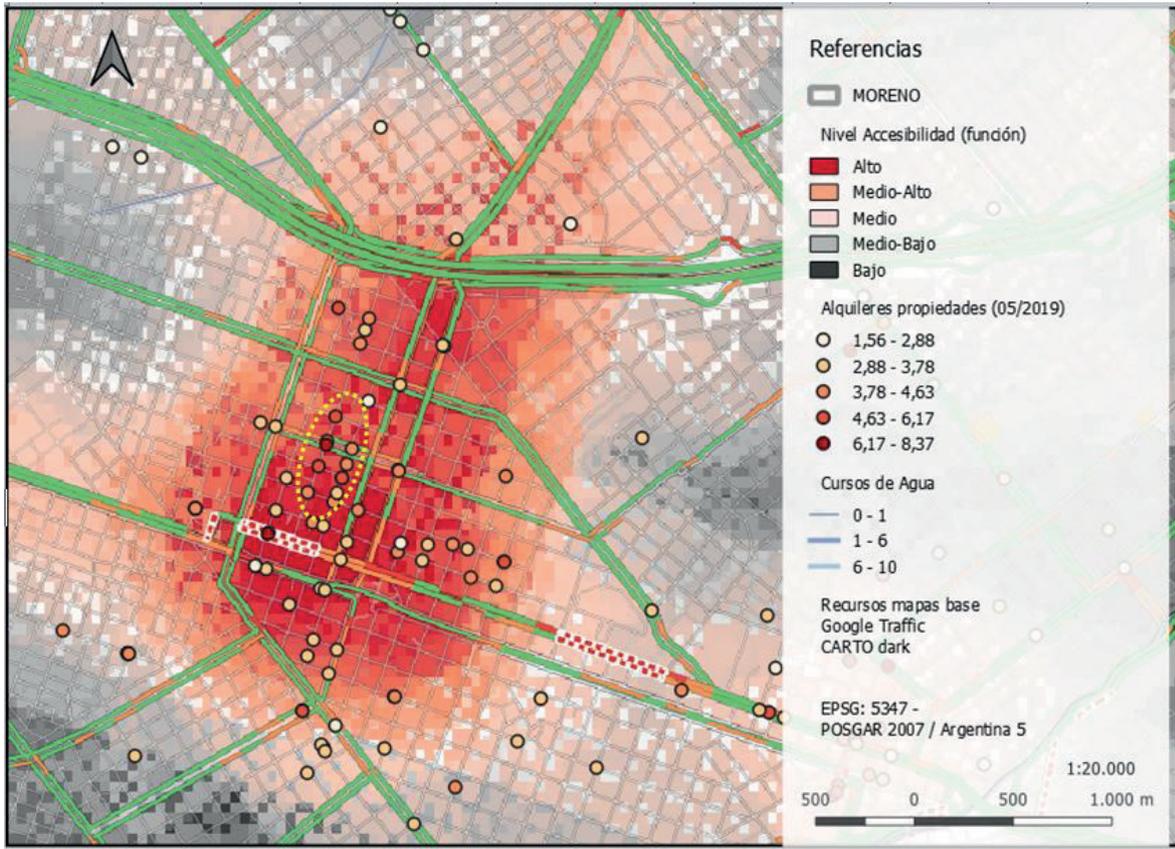


Fuente: Elaboración propia en base a IDUAR, IDERA, INDEC, RENABAP, Argenprop y digitalización propia.

La localización de la oferta, de venta de propiedades, venta de lotes informales y de alquileres se posiciona con cierta relación en términos de localización y función del territorio (diversificación de usos, centralidades) como también según al acceso al transporte público y privado con fácil acceso a rutas principales y secundarias. Sin embargo se corrobora que no es posible identificar un patrón que distinga las variables

intervinientes en la conformación del precio del mercado del suelo de los diferentes sectores urbanos. Existe una diversidad y dispersión de la oferta que es heterogénea lo que dificulta generar análisis como curvas de precios, isocronas o estudios que demuestren algún criterio de homogeneidad, incluso a nivel de venta de lotes informales.

Fig. 10. Mercado del suelo (Alquileres – Formal en centralidad) en relación al Nivel de accesibilidad.



Fuente: Elaboración propia en base a IDUAR, IDERA, INDEC, RENABAP, Argenprop y digitalización propia.

6. Conclusiones

Las agendas Municipales que puntualizan en las urgencias con escasa visión y/o colaboración inter-jurisdiccional, evidencian la falencia en la generación de propuestas dinamizadoras locales. Resulta difícil pensar que la solución debe comprenderse desde la planificación regional (RMBS) indefectiblemente, ya que la complejidad e intereses involucrados dificultan la concepción real de las necesidades locales frente a una tendencia actual creciente que amerita segregación y mayor brecha en la segmentación de la oferta (y con ello fragmentación asociada) para asegurar rentabilidades máximas en el mercado inmobiliario (quien domina el escenario en el juego de actores). En estas lógicas de la ganancia, se manifiestan la localización como garantía de un futuro probable donde se invierte y luego se ejerce presión en gobiernos locales a fin de que garanticen las condiciones que aseguren su reproducción dentro de sus parámetros especulativos, relegando a los sectores de menores ingresos que se ven imposibilitados de acceso formal al suelo. En este sentido proliferan asentamientos informales que incrementaron en mayor medida con el inicio de la pandemia.

Mientras ciertos sectores movilizan sus vidas según un sistema fácilmente interconectado en función a vías rápidas de circulación y el automóvil como garantía

de acceso a servicios y equipamiento urbano independientemente de la jurisdicción, en otros, la segregación y fragmentaciones territoriales generadas avalan carencias en una multiplicidad de aspectos de la vida.

Por ello se intenta cambiar el foco para atender a un cierto nivel de diversificación funcional en cada Municipio y cada nodo tanto tradicional o emergente permitiría condensar los viajes, reducir distancias y con ello emisiones, además de colaborar con la generación de empleos locales en sintonía con elevar el bienestar de la sociedad en su conjunto. En síntesis, habilitar la vida en cada lugar de residencia con condiciones adecuadas en relación a necesidades propias que surgen de cada realidad barrial.

La envergadura de las transformaciones que vienen por delante plantea desafíos que ameritan propuestas integrales que superen las concepciones del desarrollo entendiendo totalidad urbana en diferentes escalas territoriales.

Es por ello que se destaca que si bien la escala Regional y Municipal es importante para delinear estrategias generales para el desarrollo, es necesario trabajar desde escalas barriales dada la heterogeneidad de situaciones que se evidencian en Moreno con lógicas diferentes.

Bibliografía

- Alsina, Griselda; Catenazzi, Andrea (Coord.). (2002). Diagnóstico preliminar ambiental de Moreno. Buenos Aires: Instituto del Conurbano. Instituto de Ciencias - Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Ambito. (31 de Marzo de 2021). Recuperado el 5 de Octubre de 2021, de Blanqueo 2021: cómo elegir el proyecto inmobiliario adecuado y maximizar los beneficios impositivos: <https://www.ambito.com/negocios/impuesto/blanqueo-2021-como-elegir-el-proyecto-inmobiliario-adecuado-y-maximizar-los-beneficios-impositivos-n5180697>
- Baldivieso, J. (30 de Septiembre de 2021). Twitter. Recuperado el 15 de Noviembre de 2021, de <https://twitter.com/jonatanbaldivie/status/1443426060922761217>
- Banzo, M. (2005). Del espacio al modo de vida. La cuestión periurbana en Europa Occidental: los casos de Francia y España. En Á. S. Héctor (Comp.), *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?* (pág. 349). Cuernavaca, Morelos, México: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias UNAM-CRIM.
- Campos, D. (2001). Maristella Svampa (2001). Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Biblos. EURE (Santiago), 29(88), 181-184. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800010>.
- Castells, M. (2007). *La cuestión urbana* (2014 ed.). México: siglo xxi editores.
- Catenazzi, A. (2004). La territorialidad de la acción pública: nuevos conflictos urbanos frente a la privatización de los servicios de saneamiento. En B. F. Cuenya, *Fragmentos sociales. Problemas urbanos en la Argentina* (págs. 9-26). Buenos Aires: Siglo XXI editores.
- Chiozza, E. (2000). La integración del Gran Buenos Aires. En J. Romero, & L. (. Romero, Buenos Aires: historia de cuatro siglos (págs. 411-432). Buenos Aires: Editorial Altamira.
- Collin Delavaud, A. (1992). Crisis de Crecimiento en las Grandes Ciudades de América Latina Explosión Demográfica y Espacial. *ESPACIO Y DESARROLLO*(4).
- Coraggio, J. L. (1997). La política urbana metropolitana frente a la globalización. *EURE* (Santiago), 23(69).
- De Mattos, C. (2015). *Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RiL Editores.
- Di Virgilio, M. M., & Perelman, M. (2014). Ciudades Latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas. En M. M. Di Virgilio, M. Perelman, & (Coord.), *Ciudades latinoamericanas. Desigualdad, segregación y tolerancia* (págs. 9-26). Buenos Aires: CLACSO.
- Di Virgilio, M., & Vio, M. (Julio de 2009). La geografía del proceso de formación de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Latin American Housing Network*.
- Duarte, J. I. (2006). El mercado de suelo en la ciudad de Buenos Aires. Análisis crítico de su funcionamiento y su relación con la estructura urbana y las políticas públicas del Gobierno de la Ciudad. Buenos Aires: Instituto del Conurbano - Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Duarte, J. I. (31 de 07 de 2021). Desafíos del acceso al suelo en la ciudad. 4to Conversatorio de Constitucionalismo Urbano. Sector inmobiliario y producción de la ciudad. Quito, Santiago, Río de Janeiro: Polistic Urban Lab - Civitic Estudios Urbanos.
- Duhau, E. (2003). División social del espacio metropolitano y movilidad residencial. *Papeles de población*, 9(36), 161-210. Recuperado en 25 de noviembre de 2021, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-74252003000200008&lng=es&tlng=es.
- Edelstein Pernice, E., Gomez Picasso, G., Juliá, R., & Ludmer, M. (1 de Octubre de 2021). *MERCADO INMOBILIARIO POST PASO: PERSPECTIVAS DE CAMBIO EN EL NUEVO CONTEXTO POLITICO*. Interwin. Marketing inmobiliario.
- Espasa, L., Fittipaldi, R. A., & Michalijos, M. (2010). El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso. *Huellas*(14), 163-182.
- Furtado, F. (2004). Las políticas de gestión del suelo y recuperación de plusvalías en Latinoamérica. *Curso Políticas de suelo. Teoría e Instrumentos para la Gestión de Políticas*. Buenos Aires: UNGS - LILP.
- IDUAR. (2020). Instituto de Desarrollo Urbano, Ambiental y Regional. Obtenido de Gobierno de la Municipalidad de Moreno: <http://iduar.moreno.gob.ar/>
- INDEC. (2020). Instituto Nacional de Estadísticas y Censos . Obtenido de <https://www.indec.gob.ar/>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, XXVIII(85), 11-29.
- Jaramillo, S. (2004). Construcción en altura y distribución de cargas y beneficios. Bogotá.
- L'Huillier, F. (2020). Mercado del suelo, renta urbana, y problemática habitacional. Una aproximación teórica desde la Ciudad de Buenos Aires. *Huellas*, 24(2), Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>.
- López Pérez, J. E., Delgado Gómez, D. L., & Vinasco Torres, L. (julio-diciembre de 2005). La interfase urbano rural como territorio y espacio para la sostenibilidad ambiental. *Revista Ingenierías Universidad de Medellín*, 4(7), 29-41. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=75004703>.

- Massiris Cabeza, Á. (2008). Gestión del Ordenamiento Territorial en América Latina: Desarrollo recientes. *Proyección* 4, 1(4), 1-34. [en línea] Disponible en: https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/3238/massirisproyeccion4.pdf.
- Nel-lo, O. (1998). Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos. En F. J. Monclús, *Ciudad dispersa* (págs. 35-57). Barcelona: Centro de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Pérez, P. (octubre-diciembre de 1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades*.
- Pérez, P. (2013). Los servicios urbanos en la urbanización popular: desmercantilización y redistribución. *X Jornadas de Sociología* (págs. Recuperado de: <https://cdsa.academica.org/000-038/206>). Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.
- Quintana, J., Ojeda, A., & García, J. (2018). Factores que explican el valor del suelo. Caso Hermosillo . Sonora, México.
- RENABAP. (2018). Asentamientos informales. Obtenido de <https://mapa.poblaciones.org/map/3401/#/@-34.635446,-58.869537,12z&r15275/l=4801!v0!w0,0,0,0,0>
- República Argentina. (2015). Plan Estratégico Territorial. Avance III. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Buenos Aires: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública.
- Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE* (Santiago), 27(82), 21-42. Recuperado de: <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>.
- Schmidt, I. (2009). Esquema director intermunicipal del Borde Metropolitano. Buenos Aires: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Urbanismo Y Vivienda. Ministerio de Infraestructura. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.
- Topalov, C. (2006). La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. Buenos Aires: Facultad de Ciencias Sociales - Universidad de Buenos Aires.
- Torres, H. (1999). Diagnóstico socio territorial de la ciudad de Buenos Aires: Buenos Aires y su contexto metropolitano. En *Plan Urbano Ambiental de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires.