

Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad

Patrimonio, espacio público
e identidad colectiva

COORDINADORES

Diego Nápoles Franco

Livier Olivia Escamilla Galindo



UNIVERSIDAD DE
GUADALAJARA

Red Universitaria e Institución Benemérita de Jalisco

CUAAD

CENTRO INVESTIGATIVO DE
ARTE, ARQUITECTURA Y DISEÑO



Universidad de Guadalajara

Dr. Ricardo Villanueva Lomelí
Rector General

Dr. Héctor Raúl Solís Gadea
Vicerrector Ejecutivo

Mtro. Guillermo Arturo Gómez Mata
Secretario General

Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño

Dr. Francisco Javier González Madariaga
Rector

Dra. Isabel López Pérez
Secretario Académico

Dr. Everardo Partida Granados
Secretario Administrativo

D.R. © 2024, Universidad de Guadalajara
Av. Juárez 976. Col. Centro
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.

ISBN 978-607-581-497-1

Este libro se terminó de editar en diciembre de 2024.
Hecho en México.

Esta obra fue evaluada mediante un proceso doble-ciego, por lectores designados por el Consejo Editorial del Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño de la Universidad de Guadalajara.

Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Patrimonio, espacio público e identidad colectiva

Primera edición, 2024

Coordinadoras

Diego Nápoles Franco
Livier Olivia Escamilla Galindo

Textos

Alessandra Cireddu
Livier Olivia Escamilla Galindo
Diego Nápoles Franco
Mayra Eugenia Gamboa González
Ricardo Antonio Sánchez Mora
Matías Nicolás Galgano
María Cecilia Zapata
Marina Scornik
Paula Valdés
Julio Cesar Borges Nogueira
Sebastián Nicolas Vargas
Tomas Peter Neu Kronfeld
Sandra Daniela Rivera Tamayo
Laura Nadhielii Alfaro Beracoechea
Carlos Montero Pantoja
Yesenia Hernández García
María Estela Guevara Zárraga

Diseño editorial

Jorge Campos Sánchez
Diana Berenice González Martín

Se prohíbe la reproducción, el registro o la transmisión parcial o total de esta obra por cualquier sistema de recuperación de información, sea mecánico, fotoquímico, electrónico, magnético, electroóptico, por fotocopia o cualquier otro, existente o por existir, sin el permiso por escrito del titular de los derechos correspondientes.

índice

5 Prólogo

Alessandra Cireddu

16 Introducción

Livier Olivia Escamilla Galindo, Diego Nápoles Franco y Mayra Eugenia Gamboa González

CAPÍTULO 1

23 Espacios cotidianos, lo informal y lo público. Entendiendo los impactos de la producción del espacio público en la aceptabilidad de vivienda de mujeres en asentamientos informales. Caso de estudio Villas de Guadalupe, Jalisco; México

Ricardo Antonio Sánchez Mora

CAPÍTULO 2

52 Lejos del suelo, cerca del lugar: renovación surconurbanaizada. Dinámicas de renovación urbana en Quilmes, Argentina (2002-2024)

Matías Nicolás Galgano y María Cecilia Zapata

CAPÍTULO 3

74 Transformaciones urbanas del área central de resistencia, Chaco (Argentina), Análisis de las últimas dos décadas

Marina Scornik, Paula Valdés, Julio Cesar Borges Nogueira y Sebastián Nicolas Vargas

CAPÍTULO 4

- 99 La baja altura en alta densidad en contraposición a la verticalidad. Un paradigma no comprendido**

Tomas Peter Neu Kronfeld

CAPÍTULO 5

- 118 Apego al lugar y bienestar social: claves para el ordenamiento territorial en zonas periurbanas y rurales desde un enfoque territorial**

Sandra Daniela Rivera Tamayo y Laura Nadhielii Alfaro Beracoechea

CAPÍTULO 6

- 139 El proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Puebla**

Carlos Montero Pantoja y Yesenia Hernández García

CAPÍTULO 7

- 166 Los baluartes de los barrios como pautas de interés en los procesos de la gentrificación**

María Estela Guevara Zárraga

CAPÍTULO 2

Lejos del suelo, cerca del lugar: Renovación surconurbanaizada. Dinámicas de renovación urbana en Quilmes, Argentina (2002-2024)

Matías Nicolás Galgano¹

Maria Cecilia Zapata²

Resumen

El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) es el aglomerado urbano más importante de Argentina. Hacia el sur, a diecisiete kilómetros de la ciudad central, desde el 2002 las dinámicas de renovación urbana, valorización y verticalización se aceleraron. En este trabajo, se busca realizar una descripción interpretativa de las dinámicas de renovación tomando como caso un polígono del municipio de Quilmes, Provincia

¹ Especialista en Gestión del Desarrollo Territorial y Urbano por la UNDAV-UNQ. Becario Doctoral CONICET con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Docente-investigador de la Universidad Nacional de Lanús, Argentina. matiasgalgano@gmail.com

² Doctora en Ciencias Sociales por la UBA. Investigadora Adjunta del CONICET y del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Docente posgrado de Universidades Nacionales argentinas. cecilizapata@gmail.com

de Buenos Aires. Se pretende dar cuenta del proceso a partir de un análisis locacional de los enclaves de renovación, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio, y el perfil de la inversión localizada. Se entiende que el proceso se manifiesta de manera particular, al tiempo que se desarrolla en un área históricamente habitada por sectores de ingresos medios/medio-altos, haciendo de las renovaciones, espacios verticalizados (lejos del suelo) y con identidades propias del lugar, alejándose de las teorías clásicas de la elitización y la gentrificación. Se trabajará con una metodología cualitativa con soporte cualitativo y cuantitativo.

Palabras clave: Renovación urbana, verticalización, localización, valorización, gentrificación.

Abstract

The Buenos Aires Metropolitan Area (AMBA) is the most important urban agglomerate in Argentina. Towards the south, no more than twenty kilometers from the central city – after Argentine convertibility (1991–2002) –, the dynamics of urban renewal, valorization and verticalization became more dynamic. In this paper, within the framework of research funded by CONICET and Font-Agencia, we seek to make an interpretative description of the dynamics of renewal, taking the case of a polygon in the municipality of Quilmes, Province of Buenos Aires. The aim is to account for the process based on a locational analysis of the renewal enclaves, the local dispersion and/or spillover of the business model, and the profile of the localized investment. We understand that the process manifests

itself in a particular way, while developing in an area historically inhabited by middle/middle-high income sectors, making the renovations vertical spaces (away from the ground) and with identities specific to the place, moving away from the classic theories of elitization and gentrification. We will work with a qualitative methodology with quantitative and qualitative support.

Planteamiento del problema

El presente trabajo, recupera resultados del trabajo de campo realizado en el marco de un proyecto de investigación que problematiza temáticas de acceso a hábitat y a la vivienda en el municipio de Quilmes, Argentina: Proyecto PIP N° 0682 2021-24: «La producción del espacio urbano y la cuestión ambiental en un contexto de disputa: actores, conflictos y modos de habitar en el corredor litoral sudeste del Conurbano Bonaerense», del cual ambos autores son integrantes.

El mismo, desarrolla sus actividades en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (AEU-IIGG), Argentina, y es financiado por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (AGENCIA).

Con ese marco, en este trabajo se estudia la cuestión de la verticalización, la producción del espacio y la valorización diferencial del suelo en la localidad de Quilmes Este³ (Provincia

³ Cuando se habla de Quilmes Este, intentando una fluidez narrativa, se nuclea a cuatro localidades: Don Bosco Este, Bernal Este, Quilmes Este y Ezpeleta Este.

de Buenos Aires, Argentina) desde el fin de la convertibilidad⁴, para dar cuenta del proceso a partir de un análisis locacional de los enclaves de renovación, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio, y el perfil de la inversión localizada.

En este capítulo se reflexiona sobre la profunda reestructuración de la sociedad capitalista producto de la globalización neoliberal. La transferencia del excedente de la producción a la especulación financiera convirtió a las ciudades en espacios predilectos para la valorización (Lefebvre, 1968; Topalov, 1979; Theodore, Peck y Brenner, 2009; Harvey 2012).

Esto impulsó importantes procesos de revitalización, regeneración o reurbanización de territorios –la mayoría de las veces en zonas centrales– previamente degradadas, obsoletas o subutilizadas (Ciccolella, Vecslir, & Baer, 2015). Se observa como problema que, ante el agotamiento de las áreas atractivas para la valorización inmobiliaria en los espacios centrales y la demanda de universalización de los estilos de vida globalizantes, el capital inmobiliario está desarrollando otra estrategia espacial en el AMBA. Tras la posconvertibilidad, estos procesos de renovación urbana se desplazaron hacia ciudades periféricas «conurbanizadas», abriendo nuevos interrogantes de investigación.

4 La convertibilidad monetaria en Argentina fue un proceso que duró poco más de 10 años y que determinó la paridad fija del tipo de cambio uno a uno con el dólar estadounidense. Este periodo duró del 1 de abril de 1991 al 6 de enero de 2002.

Metodología

El trabajo de investigación se basó en un estudio de caso, sustentado en un análisis locacional (Del Rio, 2013) de los enclaves de renovación observados, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio y el perfil de la inversión localizada.

Se definió, primeramente, un recorte espacial de un polígono específico de Quilmes Este;⁵ tomándolo como caso de estudio (Merlinsky, 2008). Por tal motivo, se definieron los siguientes límites: jurisdiccionales hacia el noreste y sudoeste; y el Ferrocarril Roca Ramal La Plata (FFCC)⁶ y la Ruta Nacional 17, hacia el oeste y el sur respectivamente.

En referencia a las técnicas *cualitativas*, se pueden mencionar cuatro entrevistas en profundidad a informantes clave; dos relevamientos fotográficos, durante abril del año 2023; dos relevamientos de campo, durante mayo de 2023; dos observaciones no participantes, en enero y julio de 2023; diez charlas informales con vecinos con base en un muestreo casual y registrado con notas de campo; análisis bibliográfico trabajado; análisis documental, periodístico y normativo, durante todo el año 2023.⁸

5 Para el análisis se seleccionó el municipio de Quilmes porque, tal como se podrá ver más adelante, se trata del distrito que históricamente mostró mayor dinamismo en términos de renovación urbana (por su antigüedad y escala) entre los municipios del corredor sudeste del AMBA (conformados por los municipios de Avellaneda, Quilmes y Berazategui).

6 El FFRR fue el mayor dinamizador de la expansión de la mancha urbana en el CB. Históricamente, los valores del suelo en el AMBA se distribuían de manera radial en función de la cercanía o lejanía a las estaciones del FFRR.

7 Desde 2004 se denominó Autopista Doctor Ricardo Balbín y coloquialmente se la conoce como la Autopista Buenos Aires – La Plata. De ahora en más será mencionada de este modo.

8 Las dimensiones del trabajo de campo se definieron en función de un criterio

En cuanto a las técnicas *cuantitativas*, se puede mencionar las siguientes: geolocalización, utilización de geoportales y geoservicios; análisis espacial (Madrid Soto & Ortiz López, 2005) y locacional (Del Rio, 2013) de los precios del suelo con base en los datos provistos por el portal web *Properati* durante los años 2019 y 2020; análisis estadístico univariado basado en el Censo de Población, Hogares y Viviendas (2001-2010-2022) y registros de evolución de las compraventas.

Se siguieron las ideas de almacenamiento de datos de Meo y Navarro (2008) y para el análisis temático se definieron cuatro dimensiones: *a. Localización; b. Derrame espacial; c. Perfil de los actores, d. Modelos de inversión*. La sistematización de los datos cuantitativos se realizó a partir de las facilidades que ofrece las técnicas basadas en los sistemas de información geográfica y las representaciones gráficas dentro del análisis espacial; la triangulación de fuentes fue la técnica seleccionada para la lectura cruzada de los resultados.

Los objetivos de investigación fueron los siguientes: 1. Identificar y caracterizar los espacios/enclaves de renovación presentes en el Municipio de Quilmes para caracterizar y analizar el modelo de negocio inmobiliario impulsado a escala local; 2. Construir y analizar los actores promotores del proceso de renovación urbana en el área considerada; 3. Caracterizar el perfil de la inversión que promueve el proceso de renovación

..... de saturación teórica de las categorías identificadas para el análisis de este capítulo. Vale aclarar que el trabajo de campo de este artículo formó parte de un trabajo de campo más amplio y profundo, del que se identificaron los insumos que habilitaron el presente análisis.

para construir una tipificación del arquetipo del sector de la construcción quilmeña.

Breve estado del arte

Como se mencionó anteriormente, este trabajo se inscribe en un desarrollo longitudinal de investigación, que tuvo lugar en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires, sobre las diversas dinámicas que dieron curso a procesos de renovación urbana en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En este marco, Hilda Herzer (2008) se abocó a la construcción de teoría urbana orientada a estos fenómenos, poniendo el foco en comprender las formas que asume la gentrificación en Buenos Aires. Por un lado, Arqueros Mejica (2020) reflexiona sobre las relaciones público-privadas entre Estado, empresas y sociedad civil como marco para problematizar las dinámicas actorales de la renovación en la CABA. Goicoechea (2017) también estudia los procesos de renovación, pero con el foco puesto en analizar la política económica de distritos implementada por el gobierno de la CABA. González Redondo (2022), por su parte, hace un aporte al campo de la renovación urbana en la misma ciudad utilizando las ideas de circulación de modelos urbanos. Bajo estas indagaciones, se puede mencionar también los trabajos de Jajamovich (2012) que aborda la circulación de ideas de los proyectos urbanos. Díaz y Zapata (2020), aportaron un trabajo de compilación que muestra las características del proceso de renovación en la Ex Autopista 3 en la CABA. Por otra parte, Za-

pata (2020) menciona a los «countries verticales» como una tipología utilizada por los desarrolladores inmobiliarios de la primera corona metropolitana de la ciudad.

Vecslir et al. (2018) aportaron un análisis de la movilidad cotidiana por vía de un «corredor sin autopistas» que involucró a los municipios de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora. Al mismo tiempo, Ciccolella, Vecslir y Baer (2015) marcaron que estos territorios, durante cuarenta años, fueron espacios poco atractivos para el capital.

Por su parte, Romano (2019) trabajó el caso de Lomas de Zamora⁹; su labor toma como caso específicamente «Las Lomitas». La autora identificó un sector de clase media-alta histórico en el municipio que fue parte activa del proceso de renovación, lo que la lleva (entre otras fundamentaciones) a demostrar que la idea de gentrificación debe ser relativizada. Galgano (2024), por su parte, aportó el estudio del proceso de renovación en Lanús,¹⁰ caracterizando a los actores como «espectadores administrativos» del negocio inmobiliario.

Por su parte, Wertheimer (2020) aportó la mirada sobre los procesos de renovación de cara al Río de la Plata; estudiando Quilmes y Vicente López, identificó que se utiliza la naturaleza como fuente de valorización inmobiliaria bajo una idea de crear nuevas y «renovadas» centralidades. Finalmente, Fernández Álvarez (2021) contribuye a este campo de estudio con la idea

⁹ Lomas de Zamora es la ciudad más importante del sur del conurbano bonaerense y pertenece al primer cordón metropolitano dentro del corredor sudoeste.

¹⁰ Lanús es otro municipio del AMBA.

de la segregación socio-espacial y la conflictividad social en Quilmes.

Discusión teórica

A partir de este estado del arte sobre la diversidad de formas que asume la renovación urbana como fenómeno propio del avance de la urbanización neoliberal, en este capítulo se desea discutir con esta bibliografía (Herzer, 2008; Arqueros Mejica, 2020; Goicoechea, 2017; González Redondo, 2022; Jajamovich, 2012; Díaz y Zapata, 2020; Vecslir et al., 2018; Ciccolella, Vecslir y Baer, 2015; Romano, 2019; Galgano, 2024; Wertheimer, 2020; Fernández Álvarez, 2021) ya que se evidencia que en algunos municipios del Área Metropolitana de Buenos Aires la renovación asume características específicas, donde el sector inmobiliario despliega una estrategia espacial que asume especificidades poco abordadas teóricamente hasta el momento. La «conurbanización» de los procesos de renovación urbana de las últimas décadas abren nuevos interrogantes de investigación.

Caso de estudio

El AMBA comparte características con las principales metrópolis latinoamericanas; concentra el 30% de la población total del país (Censo PHyV, 2022), es la más importante de Argentina y está compuesta por la CABA¹¹ y 24 municipios del aglomerado

¹¹ Esta ciudad tiene estatus de autónoma desde la reforma constitucional de 1994, antes era territorio federal gobernado por el ejecutivo nacional. Hoy es una jurisdicción autónoma y autárquica, comparable con una provincia.

urbano Gran Buenos Aires (INDEC, 2003).¹² Quilmes ubicándose en el corredor sudeste del AMBA a 17 kilómetros de CABA y, perteneciendo a la Provincia de Buenos Aires, es parte de los procesos y las dinámicas metropolitanas, pero siendo un municipio autónomo en el Conurbano Bonaerense (CB).

Poblacionalmente ha sufrido una acelerada dinámica de expansión: los análisis inter-censales marcan un incremento del 25% de su población desde 2001 a la actualidad (Censo de PHyV 2001–2010–2022). Al mismo tiempo, históricamente Quilmes se localizó en el centro de la circulación regional. Desde el siglo XIX los tráficos comerciales por el sureste pasaban por Quilmes, por ubicarse entre CABA y La Plata¹³ y encontrarse estratégicamente localizado como punto de paso necesario entre ambas ciudades cabeceras (ver figura 1).

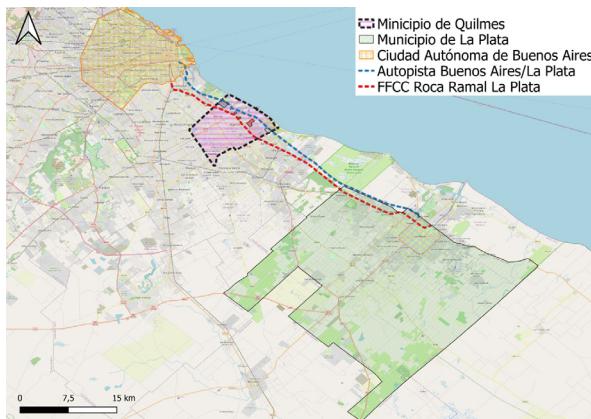


Figura 1. El municipio de Quilmes en el Área Metropolitana de Buenos Aires.
Fuente: elaboración propia en base a datos del IGN.

12 El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos determina que el aglomerado urbano del Gran Buenos Aires contempla a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y 24 municipios que la circundan. Estos últimos, comúnmente son mencionados como el Conurbano Bonaerense (CB).

13 La Plata es la capital de la Provincia de Buenos Aires.

La Autopista Buenos Aires – La Plata, es una red vial primaria que determina gran parte de las dinámicas espaciales del suroeste metropolitano. El 1 de julio de 1995 se habilitó el tramo Buenos Aires – Quilmes, y desde el año 2002, se inauguró el segundo tramo desde la localidad de Hudson hasta el comienzo de la Ruta Provincial 11 (El Día, 02/03/2002).¹⁴

Este proceso poblacional dinámico tiene sentido cuando se observa la modificación que implicó, desde 2002, la inauguración de la Autopista y su impacto en el sector inmobiliario. Se profundiza, entonces, el proceso de verticalización y densificación del municipio, fundamentalmente en Quilmes Este, mediante procesos de renovación urbana.¹⁵

Por lo cual, se observa en la figura 2 que se consolida la traza del FFCC como límite difuso a la renovación urbana hacia el oeste, la autopista hacia el este y los correspondientes límites jurisdiccionales hacia el sur y el norte. Conformando así lo que aquí se denomina *corredor de valorización diferencial de Quilmes Este*.

14 Disponible en: <https://www.eldia.com/nota/2002-3-2-como-es-el-nuevo-tramo-de-la-autopista-la-plata-buenos-aires>

15 Se debe mencionar, también, el crecimiento poblacional no solo tuvo impacto en el mercado formal de acceso al hábitat. La producción social del hábitat (PSH) en Quilmes también se dinamizó fuertemente en el periodo 2002–2024. El Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022 muestra que 6.996 hogares viven en ranchos, casillas, pieza ocupada en inquilinato, hotel familiar o pensión.

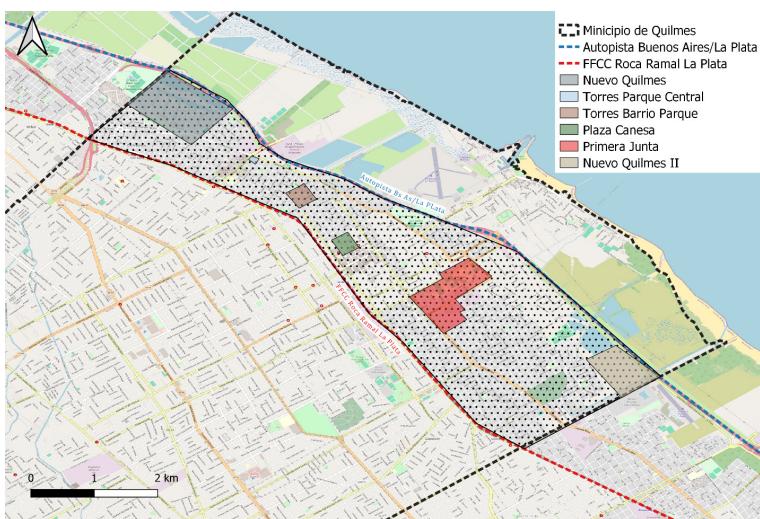


Figura 2. Corredor de valorización diferencial de Quilmes Este en la posconvertibilidad.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamientos de campo.

Dentro del polígono se identificaron seis enclaves de renovación: Nuevo Quilmes, Torres Barrio Parque Central, Torres Barrio Parque, Plaza Conesa, Primera Junta y Nuevo Quilmes II (en proceso embrionario).

Hallazgos y resultados

La valorización diferencial del capital asume una dinámica del centro a la periferia constituyendo un corredor de valorización. El proceso de renovación no se realiza exclusivamente en el área central, sino que el análisis de precios del suelo permitió identificar que la zona central del polígono concentra la mayor valorización (año 2019), pero se identificaron casos de valores altos hacia el sur o el norte del corredor.

Partiendo de este dato, se podría argumentar que se refiere a una matriz histórica de valorización residencial, pero se debe incluir un factor explicativo adicional: la condición espacial. Se trata de una zona que se encuentra localizada a la distancia más escueta respecto a los dos objetos principales que dinamizan la valorización: La Autopista y el FFCC.

En este sentido, del centro a la periferia, se observa (ver figura 3) un gradiente que muestra la condición espacial del capital inmobiliario: una especie de *movilidad del capital como consecuencia de un agotamiento del modelo de negocios original*.¹⁶

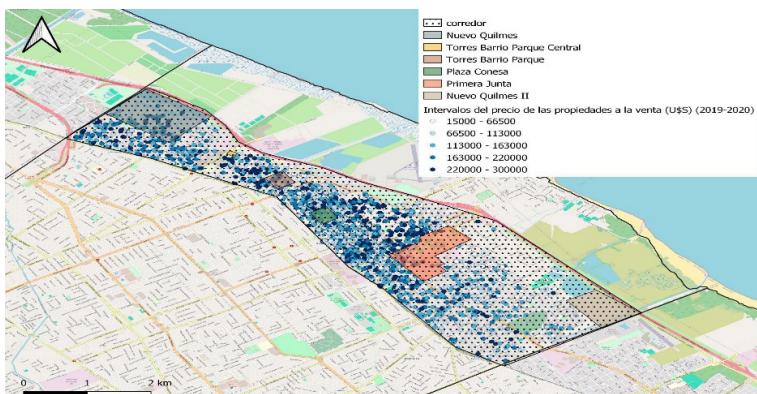


Figura 3. Corredor de valorización diferencial de Quilmes, enclaves y precio de las propiedades. Año 2019–2020.

Fuente: Elaboración propia en base a los datos de Properati (datos abiertos) del periodo 2019–2020 y a relevamientos de campo realizados.

Al mismo tiempo, no todos los enclaves de la renovación en Quilmes son iguales. Yendo del norte hacia el sur, el Nuevo

¹⁶ Este modelo original lo al caracterizado por el Centro Comercial a Cielo Abierto, donde Plaza Conesa es el caso testigo.

Quilmes es un barrio cerrado que tiene poco menos de diez años de desarrollo (La Nación, 14/03/2009).¹⁷ El predio cuenta con 3500 metros cuadrados, 665 lotes unifamiliares, 13 multifamiliares y un SUM para 150 personas. Las observaciones muestran que todo el espacio circundante al barrio cerrado fue renovado por el gobierno local, construyendo el «parque lineal de Don Bosco Raúl Alfonsín» (Info Quilmes, 13/11/23).¹⁸

Otro de los enclaves analizados trata de una manzana frente a la subida a la autopista de Bernal Este. Este espacio denominado «Torres del Barrio Parque Central» se encuentra actualmente en plena construcción, en proceso de venta en piso. Tendrá todas las características propias de los «countries verticales» (Zapata, 2020): contará con seguridad perimetral, personal de vigilancia, todas las comodidades (*amenities*) de los barrios privados como SUM, pileta, gimnasio, entre otros.

Yendo hacia el centro del polígono se encuentran otras dos expresiones de la renovación: Torres de Barrio Parque y Plaza Conesa. El primero es un «country» en altura dentro del entramado urbano de un barrio de casas bajas. El enclave se encuentra enrejado, cuenta con entrada única con vigilancia y las mismas comodidades descritas para el caso anterior. Por parte del enclave de Plaza Conesa, el más antiguo de todos y el puntapié para el desarrollo de renovación en todo el corredor, fue producido al estilo de Centro Comercial a Cielo Abierto (Vecslir

17 Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/en-el-sur-nace-nuevo-quilmes-nid1107958/>

18 Disponible en: <https://www.infoquilmes.com.ar/noticias/50946-el-parque-lineal-de-don-bosco-lleva-oficialmente-el-nombre-de-dr-raul-ricardo-alfonsin-/>

& Rodríguez, 2018), contemplando edificios en altura con comercios de gastronomía fundamentalmente, e indumentaria, perfumerías y joyerías; principalmente el área se promociona como un distrito gastronómico, con estéticas similares a las experiencias globales de renovación.

Finalmente, hacia el sur, Primera Junta es un enclave complejo: contempla un colegio tradicional de sectores de ingresos medios-altos y altos, denominado San Jorge, que tiene un *campus* amplio donde se practican deportes, tipo rugby y hockey. También se encuentra el club de rugby *Old Georgian* que cuenta con canchas de tenis. En la esquina de la calle Primera Junta y la Av. Mitre, se observó un barrio cerrado que está totalmente amurallado, que se presenta como el único barrio ecológico de la zona sur. Dentro de este polígono, se construyó el emprendimiento inmobiliario «*Sensum*» del grupo Plaza Verde; este espacio es una construcción en altura de lujo. Los departamentos, de calidad sumptuosa, cuentan con pileta privada al tiempo que las mismas comodidades relevadas en los otros enclaves (*Quilmes Hoy*).¹⁹ A continuación de este desarrollo inmobiliario, por la calle Primera Junta, se encuentra el local de la empresa de energía eléctrica distrital y hacia el este, llegando a la Av. Mozart, comienza un barrio de sectores de ingresos bajos, donde la densificación es mayor y los precios del suelo residencial, según informantes clave, son menores.

Por último, en Ezpeleta Este -lindero con la autopista- se empezó a construir el enclave Nuevo Quilmes II. Este proyecto

19 Disponible en: <http://www.quilmeshoy.com.ar/2022/10/mendoza-y-alvarez-rodriguez-visitaron.html>

involucra 46 hectáreas que albergará a 316 lotes unifamiliares y 6 macro lotes (Perspectiva Sur, 27/12/2023).²⁰

En la mayoría de los casos (con excepción de Plaza Conesa), los enclaves se desarrollan en lotes ociosos de la ciudad y surgen en momentos donde la saturación de las zonas centrales se hace evidente. Con esto, se puede argumentar que hay una suerte de *estrategia de valorización diferencial por búsqueda de la degradación territorial*. Hacia el norte y hacia el sur, el capital de promoción se mueve buscando la mejor oportunidad de invertir en espacios donde el capital comercial no interviene por considerarlo enclaves «de segunda», asociados a lotes ociosos o en desuso.

Finalmente, del trabajo cualitativo se desprende, también, que los perfiles de los actores inmobiliarios son de poca profesionalización y en general localistas. La mayoría de ellos (a excepción de la constructora Maconda y Grupo Plaza Verde), son actores locales de poca monta en general asociados a emprendimientos para la colocación de ahorros. No cuentan con niveles de profesionalización importantes ni con acceso al crédito para la circulación del capital de promoción.

Aportaciones del capítulo

Los procesos de renovación urbana globalizados tienen, al igual que otras experiencias, características que son distintivas de las dinámicas de producción del espacio. Algunas son las siguientes: se concentran en espacios de plena centralidad, los

²⁰ Disponible en: <https://www.perspectivasur.com/3/125520-comienza-la-construcción-del-barrio-nuevo-quilmes-dos-en>

actores son transnacionales, los procesos de financiación que tienen son determinantes, el Estado es promotor activo de la valorización inmobiliaria y, por último, la gentrificación es una característica.

Con el trabajo realizado se logró identificar un perfil de la renovación «surconurbanizada» en la periferia de la periferia global (Quilmes). Se está en condiciones de sostener que las renovaciones se inician en zonas aledañas a la centralidad y se expanden –aquellas que provienen de la saturación central– en formato de enclaves tipo «*countries verticales*». Los actores inmobiliarios, por su parte, son de poco desarrollo profesional. El estado local tiene un rol subsidiario al negocio inmobiliario, como mencionó Galgano (2024) desempeñando un rol de «espectadores administrativos». El modelo de inversión que se desarrolla en este corredor de renovación, por caso, se da ‘por goteo’. El proceso de inversión se realiza por enclaves cerrados, escindidos de la trama urbana clásica (y en aquellos que no se dan de este modo, como el caso de Plaza Conesa, la renovación se presenta lote por lote sin planificación integral del espacio). Por último, no se encuentra nítidamente gentrificación, esto se explicaría porque el centro fue habitado históricamente por sectores de clase distritales media alta y alta. La renovación vino a modificar el entramado urbano, pero no expulsó sectores de ingresos bajos.

Conclusiones

Este capítulo buscó reflexionar sobre las particularidades que asumen un proceso de renovación urbana en un municipio conurbanizado del Área Metropolitana de Buenos Aires. Analizó la cuestión de la verticalización, la producción del espacio y la valorización diferencial del suelo en la zona Este de la localidad de Quilmes desde la postconvertibilidad para, a partir de un análisis locacional de los enclaves de renovación, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio y el perfil de la inversión localizada, afirmar la existencia de *una dispersión y/o derrame local del modelo de negocios* que es característico del mercado inmobiliario en Quilmes y que determina *un corredor de valorización diferencial*.

La localización es, a nuestro entender, un factor clave de la valorización diferencial. La ubicación de Quilmes Este en el entramado metropolitano, estructura el perfil de la inversión, de los actores y de la política pública. Entonces, se argumenta que es una renovación «surconurbanizada» por fuera de los modelos de la ciudad cabecera metropolitana, e incluso, de las ciudades globales. Por lo cual estos enclaves se desarrollan *lejos del suelo (verticalizados) pero cerca del lugar (lo local)*.

Bibliografía

ARQUEROS MEJICA, M. S. (2020). Políticas urbanas, conflicto y territorio: complejidades de la acción público-privada en la producción del espacio. *Estudios del Hábitat*, 1-17.

- CICCOLELLA, P., VECSLIR, L., & BAER, L. (2015). Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto*, 11–28.
- DEL RIO, J. P. (2013). Hacia una resignificación del abordaje local a partir de una lectura de la vivienda social, la ciudad y las geografías personales. *Boletín Geografías desde el Sur*, 2–6.
- DÍAZ, M. P., & ZAPATA, M. C. (2020). La renovación disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: IMHICIHU e IIGG.
- DIAZ-PARRA, I. (2022). Vender una ciudad. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, O. (2021). Problemas socioterritoriales y conflictividad social: la falta de consenso en la gestión del desarrollo urbano en el municipio de Quilmes (2003–2015). In S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópoli en la encrucijada. Nuevas amenazas, debilidades estructurales y oportunidades pospandemia*. Buenos Aires: IMHICIHU.
- GALGANO, M. (2024). ¿Espectadores administrativos del desarrollo inmobiliario natural? Representaciones e imaginarios de «progreso/desarrollo» en la política de renovación urbana en Lanusita. *Perspectivas de Políticas Públicas*, 410–441.

- GOICOECHEA, M. E. (2017). Renovación urbana en el sur porteño y el «éxito» del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario. *QUID* 16, 30–61.
- GONZÁLEZ REDONDO (2022) Los límites de la gobernanza urbana. Modelos internacionales, discursos y actores en los distritos económicos de Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial El Colectivo.
- GUEVARA, T. (2017). Gobernanza urbana, políticas urbanas y valorización inmobiliaria: el mito del «derrame espacial». In A. Z. (Coords.), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (pp. 263–286). Buenos Aires: Ediciones CCC Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini.
- HARVEY D. (2012), *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- HERZER, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio.
- INDEC (2003) *¿Qué es el Gran Buenos Aires?* Buenos Aires: INDEC.
- JAJAMOVICH, G. (2012). Del parque España a Puerto Madero: circulación del «urbanismo de los arquitectos» y la planificación estratégica entre Argentina y España (1979–1993). *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 7–25.
- LEFEBVRE, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.

- MADRID SOTO, A., & ORTIZ LÓPEZ, L. M. (2005). Análisis y síntesis en cartografía. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- MEO, A., & NAVARRO, A. (2008). Estrategias para el almacenamiento, procesamiento y análisis de datos. In A. Meo, & A. Navarro, La voz de los otros (pp. 217–275). Buenos Aires: Oicom.
- MERLINSKY, M. (2008). Agregando valor a los estudios de caso: reflexiones desde la trastienda. Memoria Académica (pp. 1-22). La Plata: UNLP-FaHCE.
- ROMANO, B. (2019). Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora. Buenos Aires: UBA.
- SASSEN, S. (2015). Expulsiones. Buenos Aires: Katz.
- THEODORE, N., PECK, J., & BRENNER, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. Revista Temas Sociales, 66.
- TOPALOV, C. (1979) La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. Ciudad de México: Edicol.
- VECSLIR, L., & RODRÍGUEZ, L. (2018). Centros Comerciales a Cielo Abierto como política de renovación de las centralidades tradicionales en el Conurbano Bonaerense. Territorios, 15–40.
- VECSLIR, L., J., B., NEROME, M., SCIUTTO, F., MAESTROJUAN, P., & RODRÍGUEZ, L. (2018). *Un corredor sin autopistas. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

- WERTHEIMER, M. (2020). «El río por asalto». Conflictos territoriales, ambientalización y disputas por el espacio público en los proyectos de reestructuración urbana de la ribera rioplatense metropolitana. Los casos de Quilmes, Avellaneda y Vicente López (2004–2019). *Quid* 16, 350–359.
- ZAPATA, M. C. (2020). Huellas de la reestructuración capitalista. Un análisis de la transformación urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 663–694.