

## **DINÁMICA DE LOCALIZACIÓN RESIDENCIAL EN EL MARCO DE UN CRÉDITO PARA LA VIVIENDA**

*Cristian Sar Moreno*

### **RESUMEN**

A partir de una incipiente investigación, este trabajo busca indagar en torno a la dinámica de localización residencial que se desata en la ciudad de Mar del Plata luego de la implementación de la línea de crédito: terreno y construcción perteneciente al Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.). Para ello, nos preguntamos sobre los condicionantes que inciden en las decisiones de los beneficiarios de dicho crédito a la hora de elegir el lugar donde construir, y el rol de los operadores inmobiliarios en lo que respecta a su capacidad para atraer la demanda hacia determinados barrios.

### **PALABRAS CLAVE**

Operadores inmobiliarios; decisiones de localización; producción del espacio.

## **DYNAMICS OF RESIDENTIAL LOCALIZATION IN THE CONTEXT OF A CREDIT FOR HOUSING**

### **ABSTRACT**

As a consequence of an incipient research, this work tries to investigate the dynamics of residential locations which take place in Mar del Plata city, after the implementation of the credit line: Land and Building from the Argentine Bicentennial Credit Program for the Single Family Housing (Pro.Cre.Ar).

So, we ask ourselves about the conditions that affect the beneficiaries's decisions when they chose the place to build, and the role of agents from real estate about their ability to attract demand to so meneighborhoods.

### **KEY WORDS**

Real estate agents; location decisions; space production.

---

### **DATOS DEL AUTOR**

**Cristian Sar Moreno.** Geógrafo (Universidad Nacional de Mar del Plata); Especialista en educación y TIC (Ministerio de Educación); Becario inicial (Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica) y doctorando en Ciencias Sociales y Humanas por la Universidad Nacional de Luján. E-mail de correspondencia: cristiansar24@hotmail.com

Este artículo se enmarca dentro del proyecto de tesis del autor, el cual busca profundizar el estudio de las tensiones y contradicciones en las dinámicas y tendencias en el precio del suelo urbano e interdependencias del mercado en articulación con el salario en Mar del Plata durante la última década.

## INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo forma parte de los avances en el proyecto de investigación del autor, denominado: *“Dinámicas, tendencias e interdependencias del mercado del suelo, crédito y salario en la ciudad de Mar del Plata, última década”*.

Consideramos que a partir de octubre del 2013 con la implementación de la línea terreno y construcción perteneciente al Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.)<sup>1</sup>, se profundizó el desplazamiento residencial del sector asalariado hacia zonas extra ejidales de la ciudad de Mar del Plata. En este sentido observamos una dinámica de localización residencial, en mayor medida, hacia el norte y sur de la ciudad (siguiendo el borde costero) que se efectuó no sólo a costa de un endeudamiento sino también de significativas desventajas en cuanto a *condiciones generales para la reproducción de la fuerza de trabajo* (Marx, 1965). Al respecto, la teoría neoclásica, de David Ricardo y de sus seguidores, como Von Thünen suponía que el factor primordial de localización residencial estaba dado por los costos de transporte, así la distancia al “centro” y por ende a sus servicios e infraestructuras sería la variable fundamental para determinar precios y densidades. Asimismo, Jaramillo (2009) considera que, en general, las áreas desprovistas de estos “valores de uso urbano complementarios” costarán menos por los gastos diferenciales que supone acceder a ellos. Sin embargo, observamos, que para el sector asalariado marplatense con acceso al crédito Pro.Cre.Ar., el precio del suelo y la distancia a esos valores de uso complementario, a los que refiere Jaramillo, no son los únicos elementos a tener en cuenta en su localización residencial, y que la ausencia de los mismos no siempre determina los precios más bajos. Por ello, intentaremos dar cuenta de nuestros primeros avances investigativos que si bien asumen un carácter incipiente nos abren algunos interrogantes que no pueden ser explicados tan sólo a partir del precio del suelo, sobretodo al preguntarnos: ¿Qué condicionantes influyen en la decisión de localización residencial de los beneficiarios del crédito para vivienda? Es Pedro Abramo (2006, 2010) uno de los autores que nos guía para abordar el interrogante planteado, para quien las dinámicas, tendencias e interdependencias que intervienen en la producción del espacio urbano no pueden ser explicadas desde la visión del orden espacial neoclásico<sup>2</sup>, en el que las familias logran adquirir su localización residencial sujeta a su restricción presupuestaria (“segmentación” social según la renta).

## DECISIONES DE LOCALIZACIÓN RESIDENCIAL

Abramo (2006, 2010) propone la idea de que las familias en sus decisiones racionales de localización tienen en cuenta el futuro, se trataría de decisiones

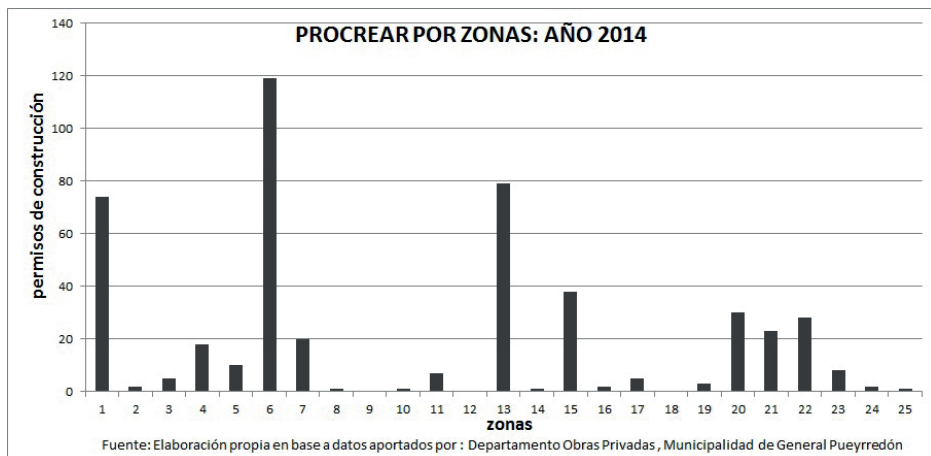
de inversión que buscan maximizar el “*lucro*” familiar dando cuenta de una externalidad positiva de vecindad. Entonces, las familias, podrían buscar ubicarse en localizaciones que las acerquen a otras con niveles de ingresos iguales o superiores a los propios y es posible que este comportamiento atraiga más familias, originando una multiplicidad de efectos encadenados de distinto orden a los que Abramo (2006) refiere con el concepto de “*pulverización*”<sup>3</sup>. Entendiendo que esta dinámica de localización puede darse aún a costa de una mayor distancia al trabajo, a los establecimientos educativos o sanitarios<sup>4</sup> e incluso a costa de un endeudamiento, es que marcamos un paralelismo con lo que observamos en los barrios al sur de la ciudad de Mar del Plata, lo cual no significa que esto no sea extensivo hacia el otro sector donde se dirigió el grueso de la obra Pro.Cre.Ar, los barrios al norte que acompañan la costa.

Desde lo empírico, encontramos que en las entrevistas a los beneficiarios se denota un sentido de pertenencia a una fracción social, a un grupo: “*el de asalariados*”, “*el de profesionales*”, “*el de gente como ellos*”; y una decisión: estar entre los suyos, *al lado de laburantes como ellos*.

*“una vez el crédito teníamos que elegir entre comprar dentro de la ciudad con cloacas, gas y más cerca de todo, pero también de delincuentes y la cumbia, o vivir lejos y resignar algunas comodidades por tranquilidad al lado de laburantes”. (M, 36 años línea terreno y construcción)*

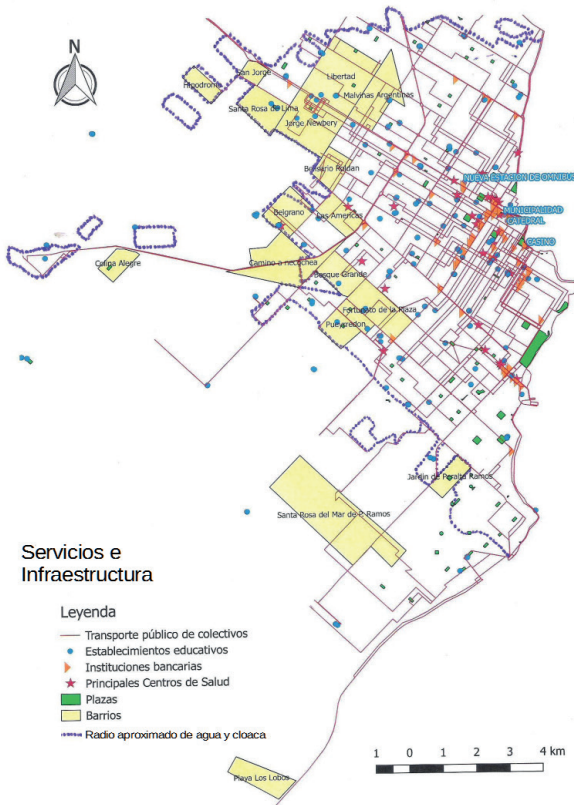
*“Buscamos en otros barrios ya consolidados, pero preferimos acá justamente porque recién se está formando, cada barrio tiene su cultura y es difícil adaptarse a las costumbres de otros, cada cual con cada quien”. (B, línea terreno y construcción)*

El gráfico que se muestra a continuación evidencia hacia dónde se dirigió la obra privada con utilización del crédito Pro.Cre.Ar durante 2014. Sobre el eje vertical de las Y figuran la cantidad de permisos de construcción otorgados; el eje horizontal de las X se corresponde con una zonificación municipal vinculada al inspector de cada zona. La zona 6 corresponde a los barrios del Sur de la ciudad.



Asimismo, nuestros primeros avances investigativos, muestran que los barrios localizados al sur de la ciudad de Mar del Plata, fuera del ejido urbano, y con significativas desventajas en término de infraestructura de servicios (transporte, agua, cloacas, gas, centros de salud, de administración pública, de educación, etc.) fueron los más elegidos por las familias que acceden a un crédito Pro.Cre. Ar. aunque, paradójicamente, exista tierra ofertada a un precio similar o inferior en otros barrios de la ciudad, algunos de los cuales cuentan con todos los servicios y más próximos al equipamiento colectivo.

En efecto, a partir de un relevamiento exhaustivo<sup>5</sup> sobre una base de más de 460 terrenos ofertados en diarios, revistas especializadas e internet durante mayo y junio del 2015 observamos la existencia de tierra ofertada en algunos barrios a precios inferiores a los registrados en las áreas donde se dirigió el grueso de la obra Pro.Cre.Ar. en la línea terreno y construcción. Para ejemplificar el resto, el mapa que se muestra a continuación da cuenta de los barrios: Pueyrredon, Jorge Newbery, San Jorge, Santa Rosa de Lima, Malvinas Argentinas y Colina Alegre cuyos precios promedios por barrio no superaban los 50 U\$D/m<sup>2</sup>. En el caso de: Belisario Roldan, Bosque Grande, Las Américas, Libertad y Fray Luis Beltrán no superaban los 40 U\$D/m<sup>2</sup>, mientras que Belgrano, Camino a Necochea e Hipódromo arrojaron precios promedios cercanos a los 20 dólares el metro cuadrado. Sin embargo Playa Los Lobos con un precio promedio superior a los 50 U\$D/m<sup>2</sup>, a mayor distancia con respecto a centros de salud, de administración pública, de educación, financieros y comerciales, sin conexión de gas, de agua ni cloacas y con el transporte público más deficitario fue, según datos aportados por inmobiliarias e informantes claves de ANSES, uno de los barrios más elegidos.



**Figura 2**

Fuente del mapa: elaboración propia<sup>6</sup>

De lo expuesto hasta aquí se desprende que no necesariamente la “periferia” tendrá los precios del suelo más bajos y que por lo tanto la distancia a la infraestructura y equipamiento colectivo no nos sirve como categoría explicativa. Pero además, que no son los “elevados precios” el único elemento a tener en cuenta en la localización residencial de los beneficiarios. Por lo tanto, los procesos de transformación urbana adquieren un carácter complejo que no pueden ser explicados desde causalidades simples que mantienen inobservables, entre otras, las externalidades de vecindad que nos sugiere Abramo. Teniendo en cuenta lo dicho hasta aquí, nos preguntamos: ¿Cuál es el uso que hace la oferta de estas externalidades?

## LAS CONVENCIONES URBANAS

Creemos pertinente sumar al análisis el lugar que ocupan los operadores inmobiliarios, sobre todo en lo que respecta a su capacidad para atraer la demanda hacia determinados barrios. En este aspecto, la mirada de Abramo sobre la oferta, tema poco desarrollado en la bibliografía sobre el Pro.Cre. Ar, se nos vuelve a tornar fructífera. En este sentido, el autor plantea que el *capitalista emprendedor urbano*<sup>7</sup> no es neutral, rechazando, de esta manera, la determinación de la demanda que deviene de la teoría ortodoxa. El rol activo y dinámico surge justamente a partir de la relación oferta-demanda. En, esa articulación se impondrán condiciones mercantiles y es en este sentido que el capitalista podrá innovar<sup>8</sup> para captar determinada demanda. Entonces, a partir de la coordinación de decisiones entre los distintos actores que interactúan en

el espacio resultarán las *convenciones* urbanas que determinarán los distintos valores en cuanto a precios del suelo, densidades y verticalidades. Siguiendo a Abramo (2006) las elecciones residenciales futuras responden a una dinámica de anticipaciones cruzadas y en un contexto de incertidumbre radical donde los participantes creen en un acuerdo implícito, en una convención. En otras palabras: si las familias creen en los argumentos de los emprendedores, se podría dar una coordinación espacial que mantendría estable la convención urbana.

A partir de entrevistas con martilleros locales, obtuvimos que:

*“La gente cuando busca un terreno o casa, más allá del poder adquisitivo, lo que influye es la percepción que tengan de un determinado barrio sobre todo en cuanto a la ‘inseguridad’.”*

(C, martillero).

*“Lo primero que te preguntan cuándo vienen a preguntar por un terreno es si el barrio es seguro, o qué tal son los vecinos”.*

(empleado inmobiliaria, zona Sur).

Entonces ¿Cómo se materializarían estos argumentos? Encontramos inmobiliarias que promocionan los barrios del Sur de la ciudad, en Internet o en diarios y revistas, con slogan del tipo: *“un barrio tranquilo, en un ambiente familiar y un escenario natural excepcional”*<sup>9</sup>. Claramente, este tipo de publicidad es común encontrarla en referencia a barrios privados. No obstante, en el caso de los barrios a los que hago mención, dicha publicidad, no se condice con el reclamo por inseguridad<sup>10</sup> de algunos vecinos ni con el robo de materiales en obras de crédito Pro.Cre.Ar. Sin embargo pareciera existir la creencia de que dicha localización, según el análisis que surge de algunas de las entrevistas realizadas, les brinda mayor seguridad

*“(…) también por seguridad si vemos un extraño todos nos ponemos en alerta”.* (B, línea terreno y construcción).

*“(…) Además no queríamos, no es saludable que los chicos crezcan cerca de un entorno de delincuencia y drogas”.* (F, 35 años, línea terreno y construcción).

*De la misma manera existen noticias<sup>11</sup> sobre “usurpaciones” y venta de terrenos “ilegales” en los barrios del Sur y sin embargo pareciera existir la creencia de que ése es un problema propio de otros barrios.*

*“En esos barrios hay usurpadores, nadie te dice que te vas y cuando volvés no te usurparon la casa”.* (F, 35 años, línea terreno y construcción).

En este sentido, se nos torna interesante, en un próximo trabajo, dirigir la mirada hacia las representaciones espaciales<sup>12</sup> que pueden estar mediando en sus decisiones residenciales. Pero, por el momento, lo que nos interesa remarcar es la necesidad que tendrían algunos actores sociales de mantener determinados argumentos sobre todo si de éstos dependiera una convención urbana, ya que siguiendo a Abramo ésta es de carácter temporal, existiendo el riesgo de que ya no se crea en ella, pudiendo volver a una situación de incertidumbre urbana.

Asimismo, es importante tener en cuenta que la cercanía al mar, las áreas arboladas y de escasa densidad poblacional pueden haber influenciado positivamente en la elección de compra de terrenos con crédito Pro.Cre.Ar.

*“Otro condicionante fue la proximidad al mar (...) también zonas naturales y despobladas, donde no se veía ninguna cuestión fea en el entorno inmediato, zonas con muchos árboles”.* (Entrevista a maestro mayor de obra SF).

Este tipo de externalidad también se puede encontrar explícitamente en las publicidades que esgrimen los operadores inmobiliarios al igual que la referencia de que comprar tierra en los barrios del sur constituye una inversión segura<sup>13</sup>.

Por otro lado, cabe mencionar que en los casos donde la oferta fue acusada de adquirir un carácter especulativo surgieron diferentes grupos de beneficiarios, que haciendo uso de la red social Facebook buscaron compartir información, coordinar pautas de acción y consecuentemente aunar reclamos. No obstante las estrategias de éstos y sus resultados presentan particularidades distintas en relación con la dinámica territorial de cada municipio y la articulación de éstos con los otros niveles de gobierno. Por citar un ejemplo, en el caso de La Plata, alrededor del problema del acceso al suelo, surge un proceso de organización social, cuyas acciones darán lugar a la sanción de la Ordenanza n° 11094<sup>14</sup> y a la compra de tierra rural indivisa, su urbanización y subdivisión. Esto, en función de la demanda de un grupo de beneficiarios que bajo el discurso de *“combate de la especulación”* permitieron, entre otras, una importante transferencia de recursos a los propietarios de la tierra y una externalización de los costos de la infraestructura bajo una estrategia de autogestión vinculada a la experiencia previa de los condominios irregulares de la clase media platense. (Ventura, 2015; Del Río, 2016). En el caso de Mar del Plata, en palabras del ex titular del ANSES, Diego Bossio, *“la ciudad récord en Pro.Cre.Ar. de la Argentina”<sup>15</sup>*, al discurso de *“pelear contra la especulación”* de los beneficiarios se sumó el Municipio local, aunque sin políticas regulatorias del mercado del suelo. Tan sólo se vislumbró evitar la suba de precios, a partir de la generación de viviendas en el marco de desarrollos urbanísticos<sup>16</sup>, de los cuales, el que se había previsto en



el predio conocido como “*Canchita de los Bomberos*” en el barrio Parque Luro, quedó trunco por la oposición de un grupo de vecinos que logró judicializar el conflicto<sup>17</sup>, mientras que de la adquisición de tierra por licitación<sup>18</sup> en los barrios Parque Camet, Barrio Feliz, Barrio Ameghino y El Martillo, al momento, sólo en éste último existe un incipiente inicio de obras. En consonancia con lo que se viene expresando hasta aquí, las decisiones de inversión de los beneficiarios también se evidencian en esta modalidad:

*“cuando se desmadra el tema de la valorización de la tierra y los 150000 pesos ya no alcanza para comprar terrenos apareció la propuesta de licitación para desarrollos urbanísticos, pero los vecinos se lo querían comer a Scatolini<sup>19</sup> y argumentando que esos terrenos estaban muy lejos, lejos del trabajo, lejos de sus afectos, etc.”* (Entrevista a la arquitecta A).

En relación a esto último, es importante destacar que la implementación de la línea: compra de terreno y construcción fue contradictoria desde el punto de vista que por un lado influyó en el incremento del precio del suelo, y por otro limitaba el precio del terreno a adquirir en \$150.000<sup>20</sup>. Así, la elección de los beneficiarios en cuanto a la localización geográfica de su vivienda también se vio condicionada por el monto límite impuesto por el propio plan para la adquisición del terreno. De las entrevistas a informantes claves surgió que, en ocasiones, cuando los terrenos superaban el monto máximo permitido, se llegaba a un acuerdo “*extraoficial*” entre partes para que la diferencia no se vea registrada en la documentación correspondiente. De esta manera el terreno ingresaba dentro del Pro.Cre.Ar. y la diferencia se pagaba aparte, a veces era el operador inmobiliario quien, interés mediante, la financiaba. Pero, como se explicó anteriormente dentro de la oferta de terrenos disponibles estaban aquellos, en otros barrios, algunos incluso con mejores condiciones de accesibilidad y a menor precio, pero que en los dichos de los entrevistados “*está la cumbia*”, vive “*el usurpador*”, “*el delincuente*”, “*los que no laburan*”. Por ello, suponemos que: la localización residencial del sector asalariado con acceso al crédito Pro.Cre.Ar. responde tanto a la dinámica del precio del suelo, como a su articulación con las distintas decisiones de inversión de dicha fracción social.

El tratamiento de los temas aquí presentados si bien asumen un carácter provisional, es lanzado para exponerse a la crítica pues toda aportación analítica debe ser pensada con la convicción de ser superada.

## CONSIDERACIONES FINALES

Luego de un inicial trabajo de campo, encontramos pertinente seguir la propuesta de Abramo para pensar los condicionantes que influyen en la decisión de localización residencial de los beneficiarios del Pro.Cre.Ar. Siguiendo el análisis crítico de este autor sobre la teoría neoclásica y su concepción del orden urbano, intentamos evidenciar en nuestros registros empíricos las externalidades temporales de vecindad a las que nos remite dicho autor. En este sentido, consideramos que dichos beneficiarios toman decisiones estratégicas de inversión y a modo de ejemplo señalamos que eligen los barrios del Sur por sobre tierra ofertada en otras zonas de la ciudad con precios similares o inferiores y en mejores condiciones generales para la reproducción de la fuerza de trabajo. Algunas de estas zonas parecieran ser definidas, clasificadas y resignificadas, en los dichos de los beneficiarios, como aquellos espacios donde viven “*otros*” que escapan al encuadre de lo que debe ser “*lo correcto*”, “*lo legal*”, “*lo normal*”. En este sentido, y tan sólo como una sugerencia, planteamos que la dinámica de localización a la que hacemos mención estuvo influenciada por representaciones dicotómicas, que caracterizan peyorativamente a ciertos barrios. Así, el miedo a la inseguridad se hace presente y parece repercutir en las decisiones de localización residencial, aunque dimos cuenta de noticias periodísticas que estarían evidenciando que los barrios, supuestamente, elegidos “*por seguridad*” no son ajenos a robos ni a “*usurpaciones*”, ni a venta de terrenos “*ilegales*”. Sin embargo, se presentan, como espacios tranquilos y familiares que brindan un sentido de pertenencia a una fracción social, a un grupo: “*el de asalariados*”, “*el de profesionales*”, “*el de gente como ellos*”. Estas externalidades de vecindad como otras relacionadas al entorno natural también estarían presentes en las estrategias de los operadores inmobiliarios para atraer a la demanda hacia determinados barrios, las cuales hemos tratado de ejemplificar con sus publicidades.

Siendo que el Pro.Cre.Ar. mostró limitaciones para regular el mercado de suelo y por ende para abonar en una producción de suelo urbano equipado y accesible, que además tenga en cuenta la densificación del ya existente. Finalmente nos preguntamos por los costos que implicará llevar las redes de servicios (agua, cloaca y gas) y todo el equipamiento colectivo a los barrios que han elegido los beneficiarios, sobre todo a aquellos más distantes como el caso de Playa los Lobos. Pero también nos preguntamos si estamos en condiciones de avanzar en la necesidad de políticas públicas integrales que superen la visión de la vivienda como objeto único a satisfacer.

## BIBLIOGRAFÍA

**ABRAMO, P.** (2006). Ciudad caleidoscópica. Una visión heterodoxa de la economía urbana. España: Netbiblo.

**ABRAMO, P.** (2010). Mercado e ordem urbana. Do caos a teoria da localização residencial. Bogotá: Ed. Universidad Externado.

**ABRAMO, P.** (2012). “La ciudad com-fusa. Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas”, en: EURE. Santiago. [en línea] Vol. 38. N° 114. (pp. 35-69). Disponible en: <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612012000200002>.

**CANESTRARO, M. L.** (2013). “Disputas en torno al proceso de territorialización de un conflicto urbano: el caso de la “*Canchita de los Bomberos*”, Ponencia presentada a VII Jornadas de Investigación en Antropología Social, Instituto de Ciencias Antropológicas/Universidad de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.aacademica.com/000-063/547>.

**DEL RIO, J. P.** (2016). “Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana. El caso del Pro.Cre.Ar en el partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires”, en: *Estudios Socioterritoriales*. Revista de Geografía N° 19 (pp. 135-151) [en línea]. Disponible en: <http://www.scielo.org.ar/pdf/esso/v19/v19a09.pdf>.

**JARAMILLO, S.** (2006). Precios inmobiliarios y método residual de estimación del precio del suelo. Propuesta de modelo simplificado y análisis de sus bases teóricas. Documento CEDE 2006-41. Colombia: Universidad de Los Andes.

**NÚÑEZ, A. & CIUFFOLINI, M. A.** (2011). Política y territorialidad en tres ciudades argentinas. Buenos Aires, El colectivo.

**MARX, K.** (1965). El Capital. Buenos Aires: Ed Cartago.

**VENTURA, V.** (2015). “La implementación del Pro.Cre.Ar en La Plata: El caso de la ordenanza 11094/13” [en línea]. Trabajo final de grado. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. En Memoria Académica. Disponible en: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.1090/te.1090.pdf>.

**YUJNOVSKY, O** (1984). Claves políticas del problema habitacional argentino. Buenos Aires: GEL.

## NOTAS BILIOGRÁFICAS

<sup>1</sup>En junio del 2012 por iniciativa del gobierno nacional y a partir del decreto 902/2012, se lanza un tipo de crédito a la demanda, el fondo fiduciario público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.). Se proyecta la entrega de créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para adquirir aquellas que son construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos. Posteriormente, se añaden otras dos modalidades: la compra de viviendas a estrenar y la compra de terreno y construcción.

<sup>2</sup> Nos referimos, por citar un ejemplo, a la teoría de la renta del suelo de Von Thünen en los resultados tradicionales del equilibrio walrasiano, conocida como “*síntesis espacial ortodoxa*”.

<sup>3</sup> Proceso de pulverización, de expulsión de familias ubicadas en la zona antes de que inicie la transformación de la misma, arribo de familias que emprenden la retirada de otros barrios (por ejemplo en los que se dieron procesos de relocalización de poblaciones empobrecidas), entre otros.

<sup>4</sup> En pos de destacar la dimensión social y temporal de las decisiones, vale la pena señalar que para el discurso ortodoxo o neoclásico las decisiones de localización resultaban de restricción presupuestaria, eligiendo accesibilidad y distancia como motor del mercado residencial.

<sup>5</sup> Nos referimos al proyecto marco: “*Prácticas espaciales desobedientes, de posesión y resistencia. Análisis comparativo de procesos de apropiación/expropiación de la territorialidad social en ciudades argentinas*” (PICT 2013-2053), subsidiado por el FONCYT/ANPCyT.

<sup>6</sup> En base a bibliografía web de SHP: E. educativos: <http://www.sadmardelplata.com.ar/mapaesuelas/index.php>; c. de salud: <https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1sCWkewOoi0oQ31okOsGjXo1EAV4&hl=es>; i. bancarias: [https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1hS44kG7bMr5auAarCsaSj\\_5k4nU&hl=en\\_US](https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1hS44kG7bMr5auAarCsaSj_5k4nU&hl=en_US); plazas y barrios: <http://www.mardelplata.gob.ar/>. Radio aproximado de red de agua y cloacas, tazado a mano en base a: <http://www.osmgp.gov.ar/osse/reddeagua/> y <http://www.osmgp.gov.ar/osse/redcloaca/>.

<sup>7</sup> Cabe aclarar que la figura del capitalista emprendedor en Abramo (2006, 2010) excede al accionar de los operadores inmobiliarios mencionado en el presente artículo. Por tal razón, cualquier paralelismo debe ser tomado como una sugerencia que sin dudas amerita mayor desarrollo. Hecha la aclaración puede pensarse que las inmobiliarias buscarán innovar tratando de diferenciar las localizaciones que proponen. Muestra de esto son por ejemplo el uso de argumentos y publicidades para atraer a las familias que buscan una externalidad de vecindad. En este sentido la dinámica de innovación –diferenciación a la

que hacemos alusión sólo se refiere a aquellas acciones de los operadores inmobiliarios para afirmar la creencia (convención) de que en esas localizaciones van a encontrar a otras familias semejantes (*estar entre los suyos*). Esto podría llevar a un proceso de coordinación espacial que comenzaría a dar estructura a una convención urbana de carácter temporal (Ibídem). Hasta este punto llegaría nuestra sugerencia de análisis ya que no desconocemos que en Abramo el capitalista emprendedor urbano adquiere otras características donde sus decisiones están en el origen de un circuito monetario y cuyo desarrollo nos obligaría a introducir la figura del banco por su capacidad de crear la liquidez (crédito) que necesitan tanto los emprendedores como las familias.

<sup>8</sup> Abramo (2006, 2010) considera que hay dos tipos de innovaciones: sobre el proceso y sobre el producto. La primera hace referencia a innovaciones tecnológicas que por ejemplo permitan la construcción de viviendas en áreas donde antes no era posible hacerlo. La segunda se refiere a diversificar los productos ofrecidos en el mercado.

<sup>9</sup> Disponible en: <http://alonsochapadmalal.com.ar/propiedad/terreno-san-eduardo-del-mar-chapadmalal-41/>.

<sup>10</sup> Sólo por citar un ejemplo remitimos a : “*Inseguridad en zona sur: Lo que falla es la prevención*” (disponible en:

<http://quedigital.com.ar/sociedad/inseguridad-en-zona-sur-lo-que-falla-es-la-prevencion>) o “*Inseguridad en zona sur: piden separar a la comisaría del CPC*” (disponible en: <http://quedigital.com.ar/sociedad/inseguridad-en-zona-sur-piden-separar-la-comisaria-del-cpc/>)

<sup>11</sup> Tan solo por dar un ejemplo ver: “*Terrenos usurpados: una realidad sin freno en los barrios del sur*”. Disponible en: <http://www.loquepasa.net/web/?p=33376>

<sup>12</sup> Dejaré para un próximo artículo profundizar sobre la mediación de las representaciones espaciales en las prácticas de los entrevistados. Entre otras razones porque ello implicaría un recorrido teórico que escapa a los fines del presente escrito y además porque dicha conceptualización ha sido uno de los aspectos más controvertidos dentro del campo de las ciencias sociales.

<sup>13</sup> Un ejemplo está disponible en: <http://alonsochapadmalal.com.ar/barrio/barrio-playa-los-lobos-chapadmalal/>

<sup>14</sup> Para más detalle de esta Ordenanza ver Ventura 2015; Del Río 2016.

<sup>15</sup> Ver nota: “*Mar del Plata es la ciudad récord en los planes Pro.Cre.Ar.*” del 07/05/2014 en: Argentina Municipal. Disponible en: <http://argentinamunicipal.com.ar/argentina/mar-del-plata-es-la-ciudad-record-en-los-planes-Pro.Cre.Ar/>

<sup>16</sup> La línea de desarrollos urbanísticos se encuentra destinada a beneficiarios del crédito que no cuentan con terreno, e implica la construcción de conjuntos de viviendas multifamiliares o tipo dúplex en tierras del Estado Nacional.

<sup>17</sup> Para más detalle del conflicto ver Canestraro 2013.

<sup>18</sup> Este proceso se inició en mayo 2014 con el llamado a concurso para la adquisición de lotes con servicios a sectores privados. La ANSES lo articuló junto al Municipio y otros actores sociales a través de la ordenanza municipal n° 21923, de septiembre 2014 como marco regulatorio para la selección y adquisición de estos terrenos, así como los requisitos para la subdivisión de los lotes.

<sup>19</sup> Para las firmas necesarias participaron por parte del organismo previsional, el Director de Desarrollo de Suelo Urbano, Luciano Scatolini; en representación del Ministerio de Economía, Patricia Lescano y Pablo Schweitzer; y por el Banco Hipotecario, Pedro Ganduglia. Cabe destacar que dos de los previos pertenecían a la Unión de Comercio, la Industria y la Producción (UCIP) y uno a la Asociación Mutual Empresaria Marplatense (AMEM), por los cuales se hizo presente Raúl Lamacchia.

<sup>20</sup> <http://procrear.anses.gob.ar/compra-terreno/caracteristicas>