

Informalidad urbana y clases medias: el acceso al suelo bajo la figura del condominio y su proceso de regularización mediado por el PROCREAR Bicentenario en la ciudad de La Plata (2012-2015)

Urban informality and middle classes: access to the ground under the figure of the condominium and its regularization process mediated by the PROCREAR. La Plata, 2012-2015

Violeta Ventura

Doctora en Estudios Urbanos. Becaria Posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Centro de Laboratorio de Estudios en Cultura y Sociedad (LECyS). Facultad de Trabajo Social. Universidad Nacional de La Plata. Calle 9 esquina 63, La Plata, Buenos Aires, Argentina, violetaventura.lp@gmail.com, ORCID <http://orcid.org/0000-0002-1561-2857>

Recibido: 27 de abril 2021 || Aprobado: 29 de septiembre 2021

Resumen

Este artículo analiza un caso donde integrantes de las clases medias —forzadas a operar en un segmento de mercado de bajos precios—, protagonizaron dinámicas informales de acceso al suelo: compras colectivas de tierra rural bajo la figura del condominio en la periferia de La Plata. Una informalidad parcialmente desapercibida que logró regularizarse bajo la implementación del PROCREAR (2012-2015). Nuestros objetivos son indagar en el origen de estas operatorias y su vínculo con la trayectoria en política urbana local; reponer el lugar que ocuparon los círculos sociales compartidos en la conformación de los condominios; y analizar su proceso de regularización bajo el paraguas de legitimidad que otorgó el PROCREAR, deteniéndonos en la capacidad diferencial de las clases medias para incidir en la estatalidad. Se adoptó un enfoque metodológico cualitativo, primando tres herramientas de producción de datos: entrevistas en profundidad, observaciones de campo y etnografía digital.

Palabras clave: Informalidad Urbana; Clases Medias; Regularización; PROCREAR

Abstract

This article analyzes a case where members of the middle classes —forced to operate in a low-priced market segment— carried out informal dynamics of access to land: collective purchases of rural land under the figure of the condominium on the outskirts of La Plata. A partially unnoticed informality, that managed to regularize under the implementation of PROCREAR (2012-2015). Our objectives are: to investigate the origin of these operations and their link with the trajectory in local urban policy; replace the place occupied by shared social circles in the formation of condominiums; and analyze its regularization process under the umbrella of legitimacy granted by PROCREAR, focusing on the differential capacity of the middle classes to influence statehood. A qualitative methodological approach will be changed, prioritizing three data production tools: in-depth interviews, field observations, and digital ethnography.

Keywords: Urban informality; Middle classes; Regularization; PROCREAR

Cita sugerida: Ventura, V. (2022). Informalidad urbana y clases medias: el acceso al suelo bajo la figura del condominio y su proceso de regularización mediado por el PROCREAR Bicentenario en la ciudad de La Plata (2012-2015). *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, (31), 107. <https://doi.org/10.37838/unicen/est.31-203>



Este trabajo está bajo una licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional

INTRODUCCIÓN

‘Informalidad’ (e ‘irregularidad’) urbana, es un concepto clásico de los estudios urbanos que en su definición mínima y abstracta busca clasificar espacios urbanos conforme a dos tipos de transgresiones: la informalidad dominial remite al no cumplimiento con lo estipulado jurídicamente en torno a la propiedad privada; la urbana, al incumplimiento de las normas ambientales de subdivisión, uso, ocupación y construcción (Clichevsky, 2007) que conforman el orden urbano legítimo (Relli, 2018). Es también una problemática que, en la gramática pública (Cefai, 2009) aparece asociada a los sectores populares. Esto es así, en parte, porque para que la irregularidad se transforme en un problema público, se requiere de una operación en la que las normas jurídicas sean invocadas activamente como dispositivo de etiquetamiento (Duhau, 2002). Si el espacio producido tiene características materiales anómalas respecto de las formas urbanas consideradas legítimas; o si la apropiación irregular del suelo representa un conflicto manifiesto con las relaciones de propiedad vigentes —en lugar de estar en armonía con las estrategias de los actores que comandan los procesos de urbanización mercantil—, el proceso de etiquetamiento es recurrente (Duhau, 2002). A ello se suma que en la urbanización popular es posible que se incumplan las normativas que regulan la producción de la ciudad capitalista tanto en el acceso al suelo, como en la autoproducción progresiva del hábitat y la vivienda por parte de sus habitantes.

Todo ello contribuye a una “identificación generalizada entre urbanización popular e irregularidad o informalidad” (Relli, 2018, p. 441), la cual en ninguna medida implica que la irregularidad sea una problemática exclusiva de estos sectores (Azuela, 1993). En Argentina, por ejemplo, las urbanizaciones cerradas destinadas a los sectores sociales de más altos ingresos, son un tipo residencial que incurre sistemáticamente en irregularidades urbanísticas y jurídicas. Tal es así que, para Fernández Wagner, estas pueden considerarse como figuras “cuasi clandestinas” (2010, p. 11). En particular en la provincia de Buenos Aires, para el año 2010, el 38% de ellas no estaban aprobadas, habiendo a su vez una utilización forzada de la ley de propiedad horizontal (ley 13.512/48) para la subdivisión del suelo (Fernández Wagner, 2010). A pesar de ello, no suelen ser nombradas en la agenda pública como “informalidad urbana”; tal como afirma Becker (2009), independientemente de si se transgreden o no las normas, el etiquetamiento siempre es un problema de legitimidades.

En este artículo vamos a trabajar sobre un caso donde fueron jóvenes de las clases medias¹ platenses² quienes protagonizaron dinámicas informales de acceso al suelo. Con ello, perseguimos tres objetivos. El primero, realizar una indagación preliminar de una dinámica urbana que en La Plata tuvo un gran crecimiento a partir del año 2010: la suburbanización de clases medias mediante compras de macizos rurales en condominio (Del Río, 2015; Vértiz, 2016). El segundo, reponer el lugar que ocuparon los círculos sociales compartidos en la conformación de la demanda. El tercero, analizar el proceso de regularización de los condominios bajo el paraguas de legitimidad que otorgó el Programa Argentino de Crédito para la Vivienda Única y Familiar (PROCREAR) entre 2012-2015. Buscamos con ello conocer la capacidad diferencial de las clases medias

1 Están aún vigentes los debates bibliográficos sobre la categoría “clases medias”. En este artículo tomamos la perspectiva analítica de Garguin (2013).

2 Capital de la provincia de Buenos Aires, La Plata contaba para el año 2010 con 659.575 habitantes (INDEC, 2010).

para incidir en la estatalidad; así como los discursos que se construyeron y pusieron en conflicto entre sí, en torno a la regularización. Dicho de otro modo, cómo es percibida y auto-percibida la informalidad urbana asociada a las clases medias.

El trabajo se divide en tres apartados. En el primero caracterizamos el acceso al suelo bajo la figura del condominio y su vinculación con la trayectoria en política urbana platense. En el segundo reponemos la dinámica y origen de un tipo particular de condominio donde las clases medias organizadas ocuparon un lugar central. Veremos también su proceso de regularización en el marco del PROCREAR. Finalmente, analizamos la forma en que esa informalidad fue auto-percibida por las clases medias y las tensiones generadas con determinados actores del mundo político-estatal.

Para realizar esta investigación adoptamos un enfoque metodológico cualitativo en el que empleamos tres herramientas de producción de datos. Realizamos entrevistas en profundidad a propietarios de los condominios regularizados en el marco del PROCREAR y a funcionarios municipales; observaciones de campo en los condominios y eventos públicos vinculados a su regularización; y finalmente nos nutrimos de una etnografía digital (Hine, 2004) mediante la cual accedimos a las interacciones y documentos generados en el grupo de Facebook “*Condominios Organizados La Plata*”³ (COLP), un actor clave del proceso.

ACCESO AL SUELO BAJO LA FIGURA DEL CONDOMINIO

La figura jurídica del condominio habilita que muchas personas adquieran como co-propietarias una fracción indivisa de tierra (Vértiz, 2016), siendo definida por el Código Civil y Comercial como el

derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa. Las partes de los condominios se presumen iguales, excepto que la ley o el título dispongan otra proporción. (Ley 26.994, art. 1.983)

En La Plata, el acceso a la tierra mediante la propiedad indivisa de parcelas (en este caso) rurales, experimentó un crecimiento significativo a partir de la década del 2000 (Del Río, 2015) y fue protagonizado por hogares pertenecientes a las clases medias. Este proceso se explica, en parte, por la relación que se entabló entre macroeconomía, mercado inmobiliario e industria de la construcción durante esa década, donde el desarrollo urbano no se tradujo en mejores condiciones de acceso a la vivienda y al espacio urbano para amplios sectores de la población. Al contrario, creció la brecha entre el salario y el precio de los inmuebles (Baer, 2011; Del Río y Relli, 2013; Barenboim, 2019). Asimismo en La Plata, durante el período intercensal 2001-2010 se dio un fuerte proceso de inquilinización y un aumento de la vivienda desocupada⁴. Consecuentemente, integrantes de las clases medias se volcaron a resolver su situación habitacional a través del mercado de alquileres o mediante la construcción de viviendas propias en las periferias urbanas —compitiendo por ellas con los sectores populares—, donde el valor del suelo es menor (Baer, 2011; Barenboim, 2019).

³ Se cuenta con un registro de campo de 474 páginas.

⁴ La cantidad de inquilinxs creció un 5,7% mientras que la cantidad de propietarios del terreno y la vivienda descendió un 5,8%. Asimismo, el número de viviendas deshabitadas ascendió al 19% del parque habitacional (INDEC, 2010).

A escala local y en ese marco, las características que asumió la reforma del Código de Ordenamiento Urbano (COU)⁵ en el año 2010, también contribuyeron al crecimiento del acceso a la tierra mediante la propiedad indivisa de parcelas rurales. Como dijimos, la figura del condominio implica que distintas personas puedan ser co-propietarias del mismo dominio, teniendo derecho de propiedad sobre una parte indivisa del mismo. Ahora bien, independientemente de que este sea o no indiviso, su uso tiene restricciones específicas que están regidas por las normativas administrativas (Ley 26.994, art. 1.970). En La Plata es el COU (ordenanza 10.703/10) regida por el decreto-ley 8.912/77, la normativa que regula y habilita los usos del suelo y las posibilidades constructivas (Vértiz, 2016). Para que una fracción de tierra indivisa pueda urbanizarse, debe encontrarse en un “área urbana” o proyectada como tal por la legislación urbanística provincial. En caso contrario, requiere que se cambie la tipificación del área de rural a urbana⁶. Además, para avanzar en el proceso de urbanización se debe contar con parámetros de usos, subdivisión y edificación acordes al tipo de desarrollo que se pretende realizar. De lo contrario, el mismo no podría obtener las habilitaciones públicas correspondientes, como por ejemplo, la aprobación del plano de subdivisión o el permiso de obra para edificar. Estos parámetros de urbanización o indicadores son atribuidos por ordenanza municipal y, además, requieren, para entrar en vigencia, de la convalidación del Estado provincial⁷.

Una vez resuelto si el inmueble se encuentra en un área urbanizable, el proceso de subdivisión de la tierra puede darse *grosso modo* por dos canales: el proceso administrativo de subdivisión por la Dirección de Geodesia provincial, de acuerdo al decreto-ley 8.912/77 (Vértiz, 2016), o la aplicación de la ley nacional 13.512/48 de propiedad horizontal (PH). Este último implicaba para lxs propietarixs dos ventajas, por un lado, la superficie neta urbanizable obtenida sería mayor ya que no exige ceder superficie para espacios verdes y equipamiento comunitario; y por otro, otorgaría mayor flexibilidad al intentar regularizar la situación, en caso de que lxs co-propietarixs de partes indivisas hubiesen realizado subdivisión de hecho mediante “croquis” no autorizados.

En La Plata, la subdivisión mediante la ley de PH no estuvo presente para lxs propietarixs de tierra rural en condominio, sino hasta el año 2010, ya que el COU anterior —ordenanza 9.231/00— establecía límites al respecto. Esta normativa regulaba la cantidad de unidades funcionales máximas y mínimas según la superficie de la parcela a subdividir y las zonas de uso del suelo. Sin embargo, el Coeficiente de Unidades Funcionales (CUF) —herramienta que definía la intensidad diferencial con la cual podía utilizarse la figura del PH—, fue eliminado con la reforma del COU en 2010. En este sentido, si bien el nuevo código establece en su artículo 191 que debe desalentarse el recurso de subdivisión a través de la figura de PH “atenuando de este modo el pernicioso auge de las divisiones ilegales que se promueven irregularmente con la comercialización de partes indivisas u ocupaciones clandestinas” (ordenanza 10.703, art. 191), la eliminación del CUF generó el efecto contrario.

5 Con una elevada flexibilización del marco normativo previo, dicha reforma derivó en que la capacidad del sector público municipal para regular y guiar la dinámica de crecimiento urbano se debilitó, o bien se tornó más permeable a demandas particulares (Relli, 2018).

6 Operación que en este trabajo se manifiesta en los relatos como “rezonificación”.

7 Cada proceso de convalidación provincial requiere la firma de un decreto provincial en el marco de lo establecido por el decreto-ley 8.912/77.

Esta flexibilización repercutió en las expectativas de rezonificación y subdivisión de quienes compraran fracciones indivisas de tierra rural, así como en las estrategias publicitarias de la oferta⁸. En la periferia platense, promotores inmobiliarios y un sector minoritario de jóvenes de clases medias comenzaron a comprar fracciones rurales indivisas bajo la figura del condominio, con la expectativa de rezonificarlas primero y subdividir las después.

La extensión de la figura del condominio, entonces, tiene un doble origen en la ciudad. Algunos de ellos fueron generados y comercializados por promotores inmobiliarios, constituyéndose como una estrategia plenamente mercantil. La venta de los lotes se realizaba en algunos casos sin contar con la aprobación de planos y transfiriendo los costos de urbanización a los usuarios finales. Además, la construcción de las viviendas se iniciaba antes de que se obtuviera la subdivisión formal de los predios⁹ (Del Río, 2017).

Otros condominios surgieron del agrupamiento de amigos y/o conocidos a fin de comprar colectivamente fracciones indivisas de suelo rural en las periferias platenses. Aquí el rasgo distintivo, además del origen de la oferta, es la demanda, ya que las partes indivisas no eran compradas descoordinadamente por personas que no se conocían entre sí, sino por grupos previamente conformados. Las apuestas, por su parte, eran variadas e iban desde generar un entorno “deseable” para un futuro uso residencial, valorizar la tierra para obtener una ganancia en el mercado, resguardar ahorro y/o generar una casa de “fin de semana”. También en este caso se registraron rasgos informales respecto al acceso y consumo del suelo, ya que sus integrantes “por desconocimiento, necesidad o interés incurrían en situaciones de irregularidad al edificar o al generar subdivisiones de hecho donde éstas no están permitidas” (Del Río, 2017, p. 284). Surgieron así “novedosas formas de expansión urbana informal asociadas a sectores de clase media” (Del Río, 2017, p. 284).

En el próximo apartado nos centraremos en ellas así como en su proceso de regularización en el marco del PROCREAR.

LOS CÍRCULOS SOCIALES COMO CRITERIO DE INSCRIPCIÓN TERRITORIAL

El PROCREAR (2012-2015) es un mojón de la política habitacional argentina, entre otras cosas, porque implicó el desplazamiento de una política destinada a subsidiar la oferta, a otra orientada predominantemente a subsidiar la demanda; redirigió recursos a los sectores medios restituyendo el papel del crédito hipotecario en la producción del espacio habitacional de las clases medias; generó inclusión social mediante la creación de empleo y promovió el acceso a la primera vivienda de un sector inquilinado (Del Río, 2017; Barenmoin, 2019).

En términos urbanísticos, estuvo compuesto por distintas líneas: mientras que algunas de ellas supusieron interesantes innovaciones —vinculadas a la generación de Lotes con Servicios, la atención al déficit cualitativo de la vivienda y la creación de conjuntos habitacionales de calidad—, las más problemáticas reeditaron un viejo descuido de las políticas habitacionales argentinas: el suelo urbano. Dentro de este grupo se encuentra la modalidad “Compra de Terreno y Construcción” (CTC), la cual otorgó a los hogares financiamiento para la construcción de la vivienda y la compra del terreno donde esta

8 Independientemente de la eliminación del CUF, la reforma del COU implicó una marcada influencia del *lobby* inmobiliario y elevada flexibilización “a demanda” del marco normativo previo (Del Río, 2017; Del Río y Relli, 2013; Losano, 2011; Relli, 2018; Vértiz, 2016).

9 La proliferación de este tipo de operatorias llegó a ser problematizada mediática y normativamente (Del Río, 2017), sin embargo no se tematizó en términos morales como sí sucede cuando son dinámicas protagonizadas por sectores populares.

se emplazaría. La decisión pública de subsidiar a la demanda en mercados de suelo desregulados, potenció procesos de retención especulativa y suba de precios. Frente a ello, en La Plata, la población beneficiaria se autoconvocó y conformó como un colectivo que, en tan solo un mes, logró impulsar y modelar una normativa urbana. Se trata de la ordenanza n° 11.094/13, que habilitó al Poder Ejecutivo municipal a desafectar parcelas ubicadas en zonas de uso rural intensivo y reasignarles (con destino exclusivo al PRO-CREAR) un nuevo indicador urbanístico denominado “zona residencial de promoción” (U/R3), el cual habilita la construcción de viviendas residenciales.

Lograron también la incorporación en su decreto reglamentario (n° 76/14) de dos modalidades específicas de implementación: la llamada Vía 2 permitió que lxs beneficiarixs del PROCREAR (BP) pudieran incidir en la localización de los barrios generados y la composición del vecindario, y autogestionar los trámites y obras requeridas para su rezonificación. La Vía 3 extendió el alcance de la ordenanza a favor de quienes —al momento de su sanción— eran titulares de fracciones de tierra rural indivisa bajo la figura del condominio¹⁰. Los arreglos urbanísticos impulsados por lxs beneficiarixs fueron los únicos implementados en la ciudad para canalizar el PROCREAR, generándose mediante ellos 1.550 lotes urbanos. Como se observa en la tabla 1, por medio de la Vía 3 se rezonificaron 14 condominios equivalentes a 46 hectáreas y 278 lotes¹¹.

Ordenanza	Expediente municipal	Superficie	Ubicación	Localidad	N° de Lotes	N° de BP
11.212/14	919844/14	4,13 ha	647 bis y 141	Arana	34	16
11.213/14	915128/14	4,37 ha	141 entre 637 y 650	Arana	16	9
11.214/14	915119/14	4,20 ha	637 entre 143 y 141	Arana	20	8
11.215/14	919845/14	4,12 ha	141 entre 645 y 647	Arana	35	21
11.220/14	Sin datos	Sin datos	143 y 637	Arana	Sin datos	Sin datos
11.221/14	915123/14	1,98 ha	146 entre 446 y 454	City Bell	12	6
11.222/14	Sin datos	Sin datos	648 y calle a ceder	Sin datos	Sin datos	Sin datos
11.223/14	915125/14	0,53 ha	643 y 20	Arana	3	2
11.224/14	915124/15	6,60 ha	173 entre 60 y 63	Los Hornos	26	12
11.225/14	915122/14	4,20 ha	143 y calle a ceder	Arana	20	8
11.226/14	915118/14	3,02 ha	167 entre 54 y 55	Los Hornos	59	22
11.227/14	915116/14	4,21 ha	637 y calle 141	Arana	11	5
11.233/14	915120/14	4,21 ha	637 entre 143 y 141	Arana	18	11
11.234/14	915121/14	4,21 ha	637 y calle 143	Arana	24	14

Tabla 1. Condominios rezonificados mediante la Vía 3

Fuente: elaboración personal sobre la base de información sistematizada por lxs beneficiarixs y digesto municipal

10 A diferencia de aquellos municipios donde se movilizaron tierras fiscales e hicieron acuerdos de financiamiento para su urbanización, con la ordenanza n° 11.094/13 la demanda de suelo se gestionó en torno a otros dos elementos. El primero, la convalidación del mercado como timonel del proceso, siendo la principal modalidad (Vía 2) un contrato entre privados donde el Estado no intervino regulando el precio del suelo. El segundo, la apertura indiscriminada del perímetro urbano, reforzando una configuración urbana extensa y difusa, con el consabido costo ambiental, social y económico que esto produce (Del Río, 2017).

11 El número de lotes es aproximado, dado que para dos casos no se cuenta con información.

La implementación del PROCRAR en la ciudad de La Plata, entonces, además de responder a formas asociativas coyunturales, fue canalizada por la formalización de dinámicas informales previas. Asimismo, tal como lo muestra la figura 1, nueve de los catorce condominios regularizados bajo el paraguas del PROCREAR se localizan en el sureste de la ciudad, delegación de Arana.

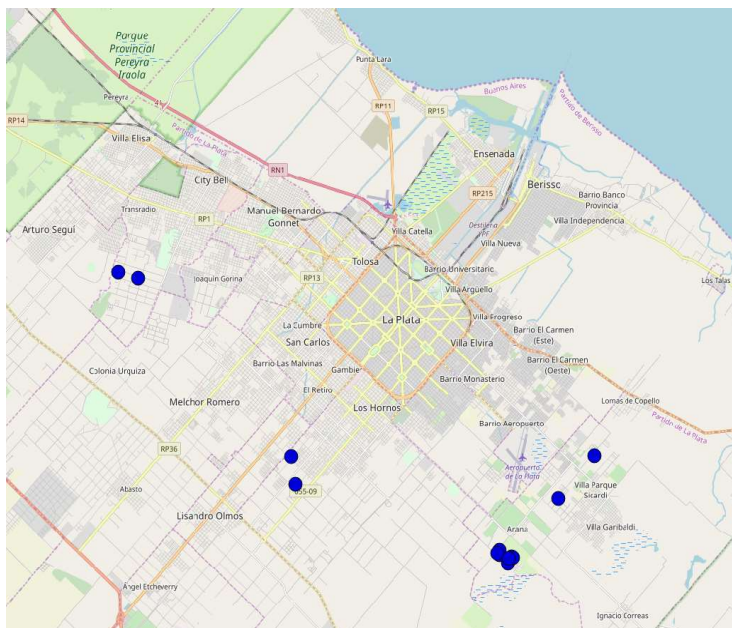


Figura 1. Localización de los condominios que obtuvieron la rezonificación municipal mediante la ordenanza n° 11.094/13

Fuente: elaboración personal sobre la base de *Open Street Maps*

Los condominios de Arana tuvieron origen en una subdivisión formal estratégica de tierra rural para luego promover subdivisiones “de hecho” o loteos irregulares de parcelas con dimensionamiento urbano. Se trata de la subdivisión de un campo de 60 hectáreas en parcelas rurales de cuatro hectáreas —unidad económica agraria mínima establecida por la legislación provincial—; una operación calculada para catalizar la constitución de un conjunto de urbanizaciones irregulares, en zonas no permitidas y sin respetar los procedimientos públicos.

En ellos, el agrupamiento de amigos y conocidos ocupó un lugar central en la operatoria y posterior regularización. Christian llegó a La Plata desde el interior de la provincia de Buenos Aires para realizar sus estudios universitarios y desde el año 2003 buscaba lotes en el sureste de la ciudad. Al poco tiempo los altos precios del mercado formal de suelo lo forzaron a articularse a un segmento de mercado mediado por la irregularidad urbanística. En esa búsqueda conoció experiencias “*de gente amiga*” que se juntaba y compraba colectivamente fracciones de tierra rural. En 2012 un amigo le dijo: “*tengo la movida para vos (...) otro amigo va a hacer una movida en Arana*” (Christian, integrante de la red de Condominios Organizados La Plata –COLP–, comunicación personal, 2016). Al día siguiente visitó los lotes junto a su propietario y, tras evaluarlos positivamente, comenzó a buscar —entre sus allegadxs— personas interesadas en sumarse a la operación.

También Agustina se enteró en 2013, por intermedio de allegadxs, que en la localidad de Arana existía la posibilidad de realizar compras colectivas de tierra. En ese marco convocó a un grupo de seis personas a participar de lo que llamaron el proyecto “*vivien-*

da propria feliz” donde, en reuniones periódicas, comenzaron a pensar posibles compras colectivas. En esos encuentros, también buscaron establecer acuerdos iniciales en torno al tipo de barrio que proyectaban, qué significaba transformarse en propietarios, cómo sería la división de lotes, entre otras cuestiones. Con el correr de las reuniones comenzaron a invitar “a algunas personas en concreto”, sumando a “familiares, conocidos, algunos compañeros de organización y algunos amigos. Toda gente conocida que tenía las mismas inquietudes” (Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015). Estos son solo dos casos. En general, todos los condominios de Arana se generaron por un sistema de “bola de nieve” en que un/a conocidx llevaba a otrx conocidx.

Las incorporaciones encadenadas hicieron que no todxs tuvieran el mismo nivel de involucramiento. Junto a quienes buscaban generar “la movida” (Entrevista a Christian, integrante de la COLP, comunicación personal, 2016) y convencer a sus amigxs de sumarse, estaban aquellxs que simplemente eran invitadxs a participar sin haberlo previsto. Es el caso de Agustina, quien tenía en ese momento menos de 30 años y fue sorprendida por la iniciativa. En este sentido, dice, “no tenía la idea de comprar un terreno, nunca se me había ocurrido y además, al ser joven no tenía ahorros importantes” (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015). La corta edad de lxs compradorxs y los bajos precios que pagaron por el suelo, hicieron que esta maniobra se presentara como una apuesta de bajo riesgo y largo plazo. Además, la absorción colectiva de los riesgos y el conocimiento mutuo facilitó la organización, generó lazos de confianza y estableció compromisos para afrontar el proyecto. A ello debe sumarse que el capital social y los estilos de vida común —el respeto por el espacio verde, la ponderación de las actividades colectivas y culturales, las formas cooperativas de gestión barrial, entre otros—, generaron expectativas en torno al modo en que se construirían y consumirían los potenciales barrios. En síntesis, la conjunción entre juventud, afinidad de clase y círculos sociales compartidos explica, en parte, la apuesta residencial de estos compradores.

Respecto a los círculos sociales comunes, los ámbitos laborales, familiares y amistosos fueron transversales en la conformación de los condominios. También fueron relevantes aquellos ámbitos vinculados a la gestión cultural y a la política, los cuales facilitaron que sus actores confluyeran en “una misma manera de resolver el problema de la vivienda”, especialmente en sus proyecciones respecto al modo deseado de habitar los futuros barrios, apelando a “formas más comunitarias” (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015) de construcción de la vivienda¹². En esa dirección, Agustina manifiesta que tener afinidad ideológica con sus futurxs vecinxs les permitió pensar barrios con “carácter social opuestos a la especulación inmobiliaria” y basados en “consensos grupales” (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015). Estos procesos de afinidad potenciaron, a su vez, los procesos organizativos. La experiencia de movilizar muchas personas con el mismo objetivo y de generar y respetar consensos, dice Christian, facilitó la vida interna de su condominio. En ese sentido, las trayectorias militantes al interior del campo progresista local, fueron capitalizadas por la experiencia organizacional:

12 Dice Christian al respecto: “Los condominios no nacieron de un repollo, muchos de los que nos organizamos de esta manera veníamos de una movida más cultural, si querés del underground platense (...) y por eso también todos confluimos en una misma manera de resolverlo” (Entrevista a Christian, integrante de la COLP). Si bien no podemos constatar que esto haya sido mayoritariamente así, sabemos que fue el caso del condominio de Agustina, conformado mayormente por militantes de una organización de izquierda nacional; el de Nicolás, integrado por gente proveniente “del candombe y la movida cultural”; y el primer condominio generado en Arana, impulsado por lxs dueñxs de un centro cultural de la ciudad.

El hecho de que esto se haya generado de boca en boca hizo que la mayoría de la gente que se fue convocando sea próxima a uno. Participamos en espacios comunes, venimos relativamente del mismo palo y, por lo tanto, tenemos afinidad en un montón de otras cuestiones (...) Si bien hay de todo, hay una experiencia común de organización, gente que se ha juntado en otros espacios como cuerdas de candombe, el ámbito de la música, de bellas artes, carreras humanísticas (...) Nos hemos encontrado muchos en otros espacios, qué se yo, peleando contra la ley de educación superior, hijos de desaparecidos, en fin, gente militante... más que políticamente, importa la experiencia de la organización que tenemos, de “la orga”. (Entrevista a Christian, integrante de la COLP, comunicación personal, 2016)

Más allá de estos casos, el conocimiento mutuo y previo entre lxs compradorxs —cualquiera sea su círculo de pertenencia—, facilitó la organización y generación de los condominios: conocerse entre sí con anterioridad, hizo que fuese más fácil convocarse, reunirse y llegar a consensos.

Esto fue de especial importancia para el proceso de rezonificación mediante la ordenanza n° 11.094/13, donde ser “gente amiga” favoreció la conformación de la asamblea inter-condominios en Arana, de la Red de Condominios Organizados La Plata (COLP) y la realización coordinada de los trámites requeridos para obtener las rezonificaciones y subdivisiones. En contraposición, aquellos condominios gestionados por inmobiliarias tuvieron serias dificultades al intentar inscribirse en la ordenanza, ya que sus integrantes no tenían forma de contactarse entre sí, ni los mecanismos de coordinación suficientes.

Retomando, la cuidadosa conformación de la demanda generó un efecto contagio que, lejos de ser azaroso, respondió a una activa y endogámica publicidad. Así, por ejemplo, cuando estaba por “empezar con esta nueva experiencia”, Agustina invitó a sumarse a Maxi, un amigo que en principio no estuvo interesado en la propuesta porque era “mucho quilombo, mucho laburo...”. Sin embargo, cuando poco tiempo después otrxs allegadxs lo invitaron a participar de un condominio, conociendo la experiencia de Agustina y asesorándose con ella, “se metió ahí y compró”. El mismo recorrido hizo Jorge. Cuando su amiga Leticia le ofreció venderle una parcela, a él no le interesó. De todos modos, reenvió la oferta a sus compañerxs de trabajo quienes sí decidieron conformar un grupo para comprar las tierras, al que luego Jorge se sumó. Otro de los condominios se generó cuando Paola, al ver que “mucha gente conocida” estaba comprando tierra en Arana, decidió contactarse con su vendedor, convencer a sus amigxs y conformar un nuevo condominio.

Esta estrategia basada en la publicidad activa y endógena, fue nodal para la conformación de la demanda, en particular para lxs primerxs compradorxs, ya que de ella dependía que el emprendimiento comercial de Arana tuviera éxito. Es por ello que, sostenemos, en este tipo de condominios la conformación de la demanda terminó de constituir la oferta. En este sentido, la mediación de la irregularidad y la dinámica (y expectativas) de la rezonificación generaron formas específicas de articulación entre la oferta y la demanda inmobiliaria. Habiendo indagado preliminarmente sobre la conformación de la demanda, del lado de la oferta encontramos a un actor que, sin poseer una trayectoria previa ni credenciales en el sector inmobiliario, se presentó como un agente circunstancial y no profesionalizado con capacidad de modelar la dinámica urbana de Arana y, con ello, la implementación local del PROCREAR.

Habiendo heredado una fracción de tierra rural, Simón no contaba con el capital suficiente para subdividirla. Ante ello convocó a distintxs amigxs para que “le den una mano” (Entrevista a Christian, integrante de la COLP, comunicación personal, 2016) y les ofertó a cada unx una fracción indivisa a fin de constituirse como un condominio. Luego de comercializar las tierras heredadas (cuatro hectáreas) y al constatar la renta-

bilidad de la operación, decidió junto a algunos de sus amigos comprar —en parte con el dinero recaudado— un campo lindero de 60 hectáreas y comercializarlo bajo la misma dinámica¹³. Nuevamente, los propietarios no contaban con el dinero requerido para emprender la subdivisión ya que la inversión solo contemplaba la compra de la tierra. La estrategia adoptada para realizar las ventas, fue cobrar a los integrantes de cada nuevo condominio un adelanto del precio final del lote. Con ese dinero, la oferta iniciaba los trámites requeridos para la escrituración de esas cuatro hectáreas y —en algunos casos a la par— los compradores comenzaban a realizar mejoras en los predios. Una vez que se obtenía la partida inmobiliaria, se pagaba el dinero restante y se concluía la operación.

No es una novedad para las ciudades argentinas el acceso irregular al suelo mediante la venta de parcelas rurales indivisas ubicadas en zonas inhabilitadas para la construcción de vivienda. Aunque este fenómeno se ha manifestado principalmente bajo la forma de mercados informales de loteos clandestinos destinados a los sectores populares (Clichevsky, 2012). La particularidad de los condominios platenses es que representan un tipo de informalidad protagonizada por los sectores medios mediante la compra colectiva de tierra en zonas no habilitadas para la subdivisión de parcelas urbanas (Del Río, 2017). Sin embargo, durante el trabajo de campo, el fraccionamiento irregular de suelo y la incorporación de usos urbanos no autorizados, no aparecieron en los distintos discursos como una forma ilegítima (Duhau, 2002) de producir y consumir ciudad.

Resumiendo, mostramos antes que la efectividad del “boca a boca” activado por la demanda, facilitó el proceso de comercialización de las tierras: con cada nueva venta el propietario financió nuevas subdivisiones. Además, el perfil de la demanda (grupo de allegados) contribuyó al éxito de la oferta generando un efecto contagio que dio lugar a la concreción de nuevos condominios.

Lo anterior se asocia a la necesidad de los primeros compradores de que las hectáreas restantes adquirieran una dinámica residencial o de casa de fin de semana, y así no quedar aisladas en un contexto rural. Dicho de otro modo, mientras más condominios se generasen, menos riesgosa se volvía la apuesta y más cerca estaría la conformación de un barrio de sectores medios en un entorno rural. Asimismo, la extensión del proyecto de condominios de Arana fungió como un resguardo para los compradores: *“compramos cuatro hectáreas, que corresponden a un plano mucho mayor donde hay catorce condominios más, también de cuatro hectáreas. Imaginate que es gigante, es un barrio, o sea, es como Ensenada!!!”* (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015). Así, cuando Agustina y su grupo comenzaron a buscar terrenos, establecieron tres condiciones que debía cumplir el predio para comprarlo colectivamente: ser accesible tanto en vehículo particular como en transporte público, contar con determinados servicios (red de distribución de energía eléctrica, sistema de abastecimiento de agua potable y servicio de gas) y tener *“cercanía relativa del centro, lugar de trabajo de la mayoría”*. Al momento de visitar la fracción ofrecida en Arana, ninguna de estas condiciones se cumplía. Con todo, flexibilizaron el criterio de búsqueda al constatar que el predio ofertado era lindero a otros trece potenciales condominios con personas que *“iban a estar en la misma”* (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015).

13 A pesar de la magnitud del emprendimiento, en el relato de los entrevistados, Simón no aparecía como un desarrollador inmobiliario. Esto es así, en parte, porque efectivamente Simón se comportó como un desarrollador inmobiliario solo circunstancialmente. Sin embargo —veremos en el último apartado— también hubo en el relato de la COLP una invisibilización del aspecto mercantil asociado al sub-mercado de suelo indiviso.

De este modo, una demanda particular —grupos de allegadxs— y una oferta circunstancial se conformaron complementariamente: la extensión de las tierras ofertadas (64 hectáreas¹⁴) favoreció la conformación de una demanda “pionera”, mientras que esta y la publicidad activa por ella encabezada, contribuyeron al éxito de la oferta y a su financiamiento.

Por atípicas, estas prácticas no resultan irrelevantes en la producción de ciudad. Al contrario, la confluencia entre la política urbana local, un particular que realizó un negocio ocasional y las estrategias residenciales de jóvenes expulsadxs por el mercado, inciden en la dinámica de crecimiento de la delegación Arana (figura 2).



Figura 2. Condominios regularizados mediante ordenanza n° 11094/13 en la delegación de Arana
Fuente: elaboración personal utilizando *Google Earth Pro*

Si bien la densidad poblacional de los condominios es baja —16 propietarios por cada cuatro hectáreas— su extensión territorial es considerable respecto a dicha Delegación. En total, se comercializaron 64 hectáreas lindantes en las cuales se proyectan viviendas de uso residencial o de fin de semana. De este modo, tradicionalmente habitada por trabajadorxs informales del sector frutihortícola, la delegación Arana comenzó a alojar jóvenes pertenecientes a los sectores medios.

Las transformaciones de esta localidad muestran que la ciudad de La Plata cambia también por las dinámicas de informalidad urbana protagonizadas por los sectores medios. Aún más, dicha informalidad logró formalizarse mediante la actualización de la normativa urbana, canalizando con ello la implementación local de una política pública nacional, como el PROCREAR.

EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN: ENTRE LA CELERIDAD Y EL CONFLICTO

En trabajos anteriores (Ventura, 2020; Ventura, 2021) mostramos cómo, una vez sancionada la ordenanza n° 11.094/13, lxs propietarixs de tierra en condominio tuvieron posiciones aventajadas al momento de afrontar la regularización de sus predios. Encontramos, por ejemplo, que su efectividad para lograr la urbanización y subdivisión

¹⁴ Nos referimos a las primeras cuatro hectáreas heredadas por Simón y al campo lindero de 60 hectáreas que adquirió al constatar la rentabilidad de la operación.

de los predios radicó en que por un lado disponían de amplias y jerarquizadas redes de capital social y cultural y, por el otro, que hablaron la misma lengua de la estatalidad. En este punto, repusimos su capacidad para circular al interior de las agencias estatales superando obstáculos técnicos y burocráticos sin necesidad de intermediarixs externos; mostramos también cómo sus interacciones con la estatalidad y con la vida política, estuvieron regidas por determinadas expectativas en torno a qué podían y qué no podían pedir al Estado, y cuáles eran las respuestas esperables conforme a su lugar en la estructura social. Lo relevante del caso es que las respuestas estatales (rápidas y positivas) corroboraron dichas percepciones. Lo anterior iluminó un proceso de ciudadanía —entendido como el acceso o exclusión a derechos—, que se dio en las interacciones entre las clases medias y las agencias estatales al producir y consumir la ciudad.

Con todo ello lxs propietarixs de tierra en condominio lograron, bajo el paraguas de legitimidad del PROCREAR y con relativa celeridad, la regularización de una situación informal previa. En dicho proceso, sin embargo, la Vía 3 de la ordenanza n° 11.094/13 se enfrentó a diversos cuestionamientos por parte de concejales opositorxs al bruerismo¹⁵, de funcionarios del PROCREAR, del Estado provincial y de la propia gestión bruerista. Todxs coincidieron en dos críticas: el potencial uso comercial de los predios rezonificados y “la falta de planificación urbana” que la modalidad legitimaba.

En relación al segundo punto, el principal cuestionamiento vino de la mano del bloque de concejales kirchneristas, quienes “*no estaban de acuerdo en urbanizar (...) poniendo parches*” (Entrevista a Nicolás, integrante de la COLP, comunicación personal, 2016) y sostenían que era el Municipio quien debía centralizar esas decisiones. Estas críticas, sostiene Agustina, se dirigían directamente a lxs integrantes de la COLP:

Nos decía: “¿cómo hacemos para resolver el problema de la planificación si todos los días va a caer gente como ustedes que nos va a cambiar el esquema?”. Decía que nosotros no podíamos hacer una planificación urbana porque sí, como se nos ocurriera. Decía que de esto se tenía que encargar el municipio para después ver cómo se seguía con la planificación, porque, si no, nosotros íbamos a hacer cualquier cosa. (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015)

Los mismos argumentos esgrimió el entonces Director de Desarrollo de Suelo Urbano de PROCREAR (Luciano Scatolini), quien al reunirse con la COLP manifestó su oposición a la ordenanza n° 11.094/13. De este modo el argumento de la planificación —entendida como una práctica que impone límites a la discrecionalidad de las decisiones territoriales (Corti, 2015)— se oponía a la política de rezonificación a demanda.

Efectivamente, determinados instrumentos de planificación y de política urbana, se presentan como herramientas cruciales para regular la dinámica de los mercados de suelo urbano, la distribución de renta y las cargas en los procesos de urbanización (Borja Carrión, 2016; Corti, 2015; Reese, 2006) de cara a desmercantilizar estatalmente el acceso al espacio urbano (Pérez, 2016). Sin embargo, la trayectoria de la política urbana local no refleja un municipio proactivo en la generación de suelo urbano u orientado a promover acciones que hagan del Estado municipal un promotor urbano fuerte con capacidad de incidir en el mercado. Más aún, el repertorio de acciones se dirigió en el sentido contrario.

Para la COLP fue sencillo desmarcarse de la crítica, alcanzó con señalar el desfasaje en las escalas de responsabilidad. De este modo, tempranamente señalaron que la res-

15 Encabezado por el intendente Pablo Bruera, el bruerismo estuvo a cargo del Poder Ejecutivo local durante el período estudiado. Los concejales provenientes del kirchnerismo, el massismo y el Frente Progresista fueron lxs más críticxs.

ponsabilidad de regular el crecimiento urbano era del Estado, el mismo que ahora lxs cuestionaba. Así, la COLP se apropió del ideal de “la planificación” y lo redirigió hacia la trayectoria en política urbana del municipio: los condominios eran una expresión de la ausencia de planificación, una respuesta a la falta de una política urbana capaz de estructurar soluciones para quienes quedan fuera del mercado:

decían que el municipio tenía que hacer un banco de tierras y no que cada uno se organice, compre y después pidamos que se rezonifique (...) o sea: “flaco, ¿en veinte años no lo hiciste vos y ahora querés boicotearnos a nosotros?”. (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015)

Sin embargo, a pesar de esta apropiación del ideal, al avanzar en la indagación encontramos que la idea de una mayor intervención estatal generaba ciertas incomodidades al interior de la COLP. Christian, por ejemplo, encontraba que ceder al municipio las obras realizadas era “*un delirio*”. El condominio de Claudia decidió no optar por la rezonificación porque no había acuerdo con “*cederle al Estado parte de sus tierras para plazas y equipamientos comunitarios*” (Entrevista a Ana Clara, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015). En la misma línea, Agustina apelaba a la conveniencia mutua entre los condominios y el municipio. Considerando la cantidad de gente implicada en los condominios de Arana (300 hogares), aseguraba, “*si el municipio era vivo lo podía recontra capitalizar*”, ya que con nula inversión facilitaría el uso residencial de una Delegación que de otra forma “*nadie puede usar*” (Entrevista a Agustina, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015).

De este modo, el discurso de la planificación era incorporado como un repertorio de argumentación legítimo para el conjunto de los actores que participaban de la disputa. Las prácticas, en cambio, circulaban por carriles divergentes afines a la metáfora del “parche”: tras las características que había asumido la reforma del COU, el bruerismo no presentaba los mejores antecedentes en términos de planificación; la dinámica propia del PROCREAR mostró preocuparse tarde por el problema del emplazamiento de la demanda residencial; lxs opositorxs al bruerismo en el ámbito local no estaban dispuestos —en nombre de los tiempos de la planificación—, a invalidar la implementación local del Programa, el cual —como dijimos— se manifestaba como una oportunidad única y exigía celeridad en las decisiones; por último, las clases medias se posicionaron como rehenes de un Estado incapaz de regular el mercado inmobiliario y, al mismo tiempo, manifestaron su incomodidad frente a las exigencias urbanísticas básicas solicitadas por el Municipio y la Provincia al momento de regularizar su situación en el marco de la Vía 3.

Quedará para futuras investigaciones, profundizar en el desfase entre la planificación en tanto ideal y las expectativas de inscripción territorial de estxs jóvenes de clase media. A modo de hipótesis sugerimos que, por un lado, una intervención estatal con capacidad de regular el mercado de suelo e incluir al conjunto de los sectores sociales, imposibilita las estrategias de autonomización urbana micro-escalar que están por detrás del acceso al suelo mediante la figura del condominio. Por otro lado, una mayor intervención estatal obliga a asumir costos que no siempre se piensa en asumir. En este esquema, lxs integrantes de la COLP se encontraron con “novedosos” requerimientos que el Estado les imponía para continuar con el proceso de urbanización.

El segundo eje de cuestionamientos a la Vía 3 fue más conflictivo y se vinculó a posibles prácticas especulativas relacionadas con el precio del suelo. En concreto, dirigiéndose a la COLP, distintxs concejales decían que aquella buscaba hacer “negocios inmobiliarios” por medio de una decisión pública. Había dos características de la regularización de los

condominios que la hacían especialmente susceptible a estas críticas. Por un lado, que no todos los propietarios de los condominios fueran beneficiarios del PROCREAR. Por otro, que quienes demandaban las rezonificaciones fueran a la vez los propietarios de las fracciones rurales a rezonificar:

Como éramos los dueños con anterioridad, pensaban que íbamos a hacer una especulación inmobiliaria, es más, hasta tuvimos que argumentar sociológicamente quiénes éramos (...) porque los tipos nos decían “ustedes van a hacer negocio, si nosotros les rezonificamos lo van a vender después a muchísimo más dinero”. (Entrevista a Christian, integrante de la COLP, comunicación personal, 2016)

En el marco de esta disputa, los concejales de la oposición solicitaron agregar dos restricciones a la ordenanza. La primera, una interdicción de venta¹⁶ durante diez años sobre los lotes generados, pudiendo estos venderse solo a otros beneficiarios del PROCREAR. Para esa altura el problema ya había sido planteado al interior de la COLP por una de sus integrantes, quien propuso a sus compañeros adelantarse a posibles cuestionamientos:

Me quedó picando lo señalado por el funcionario Sette y muchos concejales en relación al tema de la especulación inmobiliaria, y la preocupación manifestada en cuanto a que se rezonifiquen las áreas rurales a urbanas pero que su venta se desvíe hacia el mercado inmobiliario sin que llegue a los beneficiarios del plan PROCREAR. (...) Una restricción podría ser que todos los cambios de zonificación inscriptos en la ordenanza 11.094/13, inhabiliten la venta a los titulares de los lotes subdivididos, tanto a la posesión, tenencia, o transferencia de la propiedad por el plazo de 5 (cinco años) (...). Qué les parece? (Condominios Organizados La Plata, 2014)

Frente a ello, otra integrante tomó distancia:

No agregaría restricciones que ellos no han mencionado. Creo que la bendita especulación inmobiliaria es real y existe, pero no creo que tengamos que temer que una acusación así caiga sobre nosotros. No somos inmobiliaria, SOLO QUEREMOS NUESTRA CASA. (Condominios Organizados La Plata, 2014, mayúsculas en el original)

En este intercambio, en sus intentos por desmarcarse de la etiqueta de “especuladores” —formulada y leída como una “acusación”— se invisibilizan las prácticas especulativas propias. En este esquema de demarcación, los términos son binarios: o se es parte de la “bendita especulación inmobiliaria” o “solo” se busca acceder a una vivienda propia y por tanto corresponde quedar exceptuados de posibles requerimientos estatales.

Sin embargo, como sostiene Jaramillo (2009), las prácticas de los poseedores jurídicos de la tierra que son usuarios finales de los inmuebles, o bien que buscan acceder a un valor de uso del inmueble, no se encuentran exentas de formas de capitalización inmobiliaria. Según este autor, la práctica de atrapar el aumento de precios inmobiliarios se encuentra extendida en amplios sectores de la población, sin que estos sean agentes inmobiliarios especializados. La protoespeculación se asocia a las expectativas que los usuarios finales poseen respecto al crecimiento de los precios y el modo en el cual ello moldea sus decisiones residenciales, las prácticas de ahorristas inmobiliarios pasivos que actúan como agentes mercantiles simples, entre otras (Jaramillo, 2009).

Una segunda restricción impuesta por los concejales de la oposición establecía que, para acceder a la rezonificación, el 51% de los co-propietarios de la fracción indivisa debían ser a la vez adjudicatarios del PROCREAR. También este punto buscó ser flexibilizado, sin éxito, por parte de la COLP. Si bien finalmente este requisito no se aplicó en todos los casos (Vértiz, 2016), la COLP intentó cumplirlo dándose para ello dos estrate-

¹⁶ Se trata de una restricción “que impide la realización de determinados actos que afecten el dominio de la parcela generada. La ordenanza establecía dos interdicciones. Una relativa a la finalización de las obras de infraestructura de accesibilidad y provisión de energía eléctrica necesarias para la adecuación urbanística y otra que disponía que los bienes solo podían ser vendidos a beneficiarios del PROCREAR.” (Vértiz, 2016, p. 156)

gias. Por un lado, sus integrantes comenzaron a inscribirse en el PROCREAR esperando resultar ganadorxs en futuros sorteos. Por otro, considerando que la interdicción de venta solo permitía vender lotes a beneficiarixs, algunos condominios comenzaron a vender terrenos a personas que ya fuesen beneficiarias del PROCREAR. Al indagar en ello encontramos que, sin contar con la rezonificación de los predios —ni la certeza de que esta efectivamente se lograría—, las ventas se realizaban a precio de suelo urbano y no rural. En todos los casos que registramos, se hacían bajo la promesa de una inminente rezonificación, la cual justificaba que el precio de los lotes fuera similar al de los terrenos con escritura individual de las zonas urbanas linderas. La Vía 3 habilitó, entonces, prácticas que reprodujeron lógicas mercantiles específicas. Sin embargo, el hecho de “no ser una inmobiliaria” deslegitimaba cualquier demanda que pudiera hacer el Estado ante el proyecto de llevar adelante el desarrollo urbanístico de 64 hectáreas en la delegación Arana.

Lo mismo sucedió con aquel cuestionamiento que señalaba que —por ser lxs propietarixs de los predios rezonificados—, lxs integrantes de la COLP se apropiarían de la renta inducida por las rezonificaciones. Sobre este punto se dieron las mayores discusiones, enfrentándose la COLP a constantes críticas:

hacía hincapié en que nuestra tierra iba a tener un “plusvalor”, pero viste, entendía el plusvalor en términos de mercado y no en el término nuestro, que le dábamos otro sentido. Nosotros tenemos que hacer un montón de esfuerzo para que esa tierra tenga un valor y no es que nos hacemos millonarios con eso. (Entrevista a Christian, integrante de la COLP, comunicación personal, 2016)

La afectividad y el esfuerzo que implica el proceso de urbanización de los predios se presentan así, como aspectos que le dan un sentido personalizado a los loteos y que por ello neutralizarían la dimensión de la plusvalía urbana. Vale aclarar que esta abarca todos los incrementos de valor que el suelo experimenta a lo largo del proceso de urbanización. Como sostienen Smolka y Amborski (2003), las autorizaciones para desarrollar ciertos usos del suelo o los cambios en los indicadores urbanísticos, son unos de los hechos generadores de plusvalía más destacados e inducen valorizaciones totalmente ajenas al esfuerzo de lxs propietarixs.

Al analizar cómo se distribuyen costos y beneficios en los procesos de urbanización —es decir, quién se apropia de la valorización inmobiliaria y cómo se distribuye la plusvalía urbana—, Morales Schechinger considera que las políticas de liberalización del perímetro urbano (en nuestro caso una rezonificación asociada a la ampliación urbana) son intervenciones que estimulan la demanda y aumentan los precios. Mientras que las políticas de regularización urbana y dominial y las políticas de reducción de los estándares urbanísticos, son catalogadas como acciones públicas que tienden a empeorar la calidad de la oferta de suelo sin reducir los precios (Morales Schechinger, 2007).

Paradójicamente, la cristalización de la Vía 3 reúne los efectos negativos de ambas políticas. Estructura una oferta de suelo de baja calidad relativa ya que, producto de su irregularidad, no cumple con los estándares urbanísticos básicos, pero al ser inminente el proceso de rezonificación se manifiestan incrementos significativos en los precios que lxs propietarixs-usuarixs tienen interés en capitalizar. No obstante, no están dispuestxs a afrontar los costos de urbanización que les permiten regularizar su situación y eventualmente capitalizar los beneficios: sean estos en futuras ventas potenciales o a través de la residencia en el loteo. En este caso, la exigencia del sector público para que las urbanizaciones “de hecho” internalicen los costos de urbanización, son acciones que

inciden en la magnitud de la renta potencial que se forma en dichos loteos y en quienes se apropian de la valorización inmobiliaria diferencial.

El cuestionamiento en torno a la apropiación de renta también llegó por parte de funcionarios del PROCREAR, quienes expresaron un fuerte desacuerdo con la Vía 3:

Me decían “esto es un desastre, esto no va a salir, nosotros no lo podemos sacar”. Yo casi me muero, me hablaba de la plusvalía urbana... y yo no soy ni abogada ni agrimensora, así que a mí no me vengán a hablar de la plusvalía porque lo único que sé, es que de mi bolsillo va a salir la plata para pagarle al Estado las calles, la luz, la infraestructura y todo lo que estamos haciendo ahora, así que la plusvalía... además al ser urbano le vamos a empezar a pagar más impuestos. ¿Qué más quieren? (Entrevista a Ana Clara, integrante de la COLP, comunicación personal, 2015)

Esta fue una constante del proceso: lxs distintxs funcionarixs tenían un trato personalizado con lxs integrantes de la COLP y a la vez asemejaban sus prácticas a las de lxs profesionales del mercado inmobiliario. Mientras tanto, lxs integrantes de la COLP argumentaban que no era el municipio quien valorizaba sus tierras con el cambio de uso del suelo; al contrario, serían ellxs mediante su trabajo quienes valorizarían la tierra del municipio.

En el relato de Ana Clara, sin embargo, pasa desapercibido que en la Vía 3 fueron ellxs mismxs lxs dueñxs de suelo que se capitalizaron con el cambio de uso del suelo forzado por la ordenanza n° 11.094/13. En concreto, la re zonificación de los condominios indujo un aumento del 650% en el valor de las tierras (Vértiz, 2016), valorización capturada enteramente por lxs integrantes de la COLP. A ello debe sumarse que, habiendo comprado las tierras antes de la sanción de la norma (incluso antes del lanzamiento de la línea CTC), se anticiparon a la suba del precio de suelo inducida por esta decisión estatal. Aunque esta no haya sido una acción premeditada (propia de una práctica inmobiliaria especulativa), mediante la Vía 3 lxs propietarixs de terrenos en condominio lograron apropiarse una renta de \$475 por m² habiendo pagado \$72 por m², frente a los \$547 por m² por los que se ofertaban terrenos de entre 250 y 1.500 m² en las mismas zonas (Vértiz, 2016).

En suma, lo que quisimos mostrar a lo largo de este apartado es que propietarixs de condominios y funcionarixs públicxs construyeron a la especulación inmobiliaria como una categoría moral. En esta operación, el municipio homologó las prácticas reproductivas de las clases medias con la especulación en tanto práctica activa y profesionalizada; las clases medias, por su parte, tomaron distancia en términos binarios, oponiendo “la especulación” a la “vivienda feliz”. La falta de distinción entre las prácticas especulativas profesionalizadas y las de lxs propietarixs de tierra en condominio, contribuye a perder de vista las especificidades que tiene, en tanto problema social y urbano, el acceso al suelo bajo la figura del condominio. Así como su imbricación coyuntural con una política de vivienda.

CONCLUSIONES

En parte por el contexto macroeconómico del periodo intercensal 2001-2010, y en parte por la trayectoria de la política urbana local —marcada por una fuerte flexibilización “a demanda” de la normativa urbana—, la ciudad de La Plata experimentó un crecimiento de la compra de fracciones indivisas de suelo rural bajo la figura de condominio; una dinámica de acceso informal al suelo protagonizada por integrantes de las clases medias, expulsadas del mercado formal.

La tendencia a la suburbanización mediante la figura del condominio adquirió dos dinámicas diferentes. Una enteramente mercantil, donde los condominios fueron promovidos y gestionados por inmobiliarias, y otra solidaria con las estrategias residencia-

les de grupos de amigxs y/o conocidxs que, frente a los límites impuestos por el mercado de suelo, se organizaron para realizar compras colectivas de fracciones rurales. En ambos casos se registraron irregularidades respecto al acceso y consumo del suelo. Sin embargo esto no se tradujo en un extendido problema de legitimidad respecto al orden urbano y legal vigente. Como sostiene Becker (2009), la construcción de la desviación al orden es independiente del cumplimiento o incumplimiento de las normas jurídicas y/o morales. Por el contrario, el señalamiento de una conducta como desviada —en nuestro caso irregular o informal—, depende del juicio de los otros, de quién comete el acto desviado y de a quién perjudica: las normas urbanas son aplicadas con mayor intensidad y frecuencia sobre ciertos grupos sociales.

En futuros trabajos es necesario seguir recorriendo la pregunta por cuándo y cómo la informalidad urbana se construye como un problema público; una pregunta que permite ampliar el repertorio empírico sobre la relación entre las clases medias, la estatalidad y la informalidad urbana, a fin de dar cuenta por un lado, de cómo estos actores disputan su lugar en el espacio urbano (y con ello en la sociedad) y, por el otro, conocer las formas que asumen las respuestas estatales y sociales ante sus prácticas.

Centrándonos ahora en el segundo tipo de condominios — aquellos nacidos del agrupamiento de jóvenes que compartían los mismos círculos sociales—, encontramos que en su origen la “comunidad” no fue solo una abstracción basada en la afinidad de clase, sino que estuvo cuidadosamente conformada con anterioridad a la compra de los condominios. Se trata de una demanda surgida en base a lazos sociales preexistentes y círculos sociales compartidos, lo cual facilitó el proceso de organización colectiva y, en parte, el éxito de la oferta por constituir una demanda a medida. Esto fue así, en primer lugar, porque la demanda realizó una activa publicidad endogámica donde “ser gente del palo” se convertía en uno de los principales motivos para apostar. En segundo lugar, porque la propia demanda financió la oferta. Respecto a esta, observamos que no provino de un agente inmobiliario especializado sino de una circunstancia personal vinculada a la herencia de una fracción de suelo rural. Encontramos también que su extensión (64 hectáreas) fue solidaria con la idea de gestionar el vecindario como garantía de la inscripción territorial. De este modo, la confluencia entre grupos de allegadxs que buscaron manio-brar colectivamente frente a los límites impuestos por el mercado de suelo y un desarrollador circunstancial y no profesionalizado, modificó primero la dinámica de crecimiento urbano de La Plata —en particular de la delegación de Arana— y, después, la implementación del PROCREAR. Respecto al último punto —y de cara al campo de las políticas públicas— interesa remarcar que, junto a una coyuntura urbana particular, la Vía 3 de la ordenanza n° 11.094/13 se presentó como una expresión eventual de prácticas urbanas irregulares y, en alguna medida habituales para determinadxs jóvenes pertenecientes a las clases medias. Prácticas que, por fuera de los grandes *lobbys* inmobiliarios y la lógica de la necesidad de los sectores populares, también modelan la producción de ciudad.

El PROCREAR BICENTENARIO, se nos presenta entonces como un Hilo de Ariadna mediante el cual podemos conocer más sobre el modo en que las clases medias se involucraron y dieron forma a la implementación local de una política habitacional, pero también sobre prácticas normalizadas y poco estudiadas que resultan productivas en términos socio espaciales.

Respecto al proceso de regularización de estas dinámicas informales de acceso al suelo bajo el paraguas del PROCREAR, en trabajos anteriores (Ventura, 2020; Ventura,

2021) constatamos que lxs propietarixs de terrenos en condominios pudieron posicionarse aventajadamente en términos burocráticos, técnicos y políticos. Ser nativxs de los laberintos del Estado facilitó la regularización de sus predios y posibilitó que pudieran orientar la forma que asumió la implementación local del PROCREAR.

Retomando estos hallazgos mostramos que, a pesar de la legitimidad otorgada por el PROCREAR y la adscripción de clase, al momento de regularizar estos procesos de urbanización “de hecho”, se pusieron de manifiesto las contradicciones de estas prácticas respecto a la legislación urbanística vigente. En este punto repusimos los argumentos y contraargumentos que se dieron alrededor de la regularización de los condominios. Se trató de un esquema de argumentación en el que se asemejaron las prácticas especulativas profesioalziadas, con las de lxs propietarixs de tierra en condominio, expulsadxs del mercado formal de suelo urbano. Este esquema contribuyó a perder de vista las especificidades de un problema social que, para nosotrxs, se compone de dos partes; una vinculada a la trayectoria en política urbana del municipio y otra al modo en que en ella se inscribieron parte de las clases medias. Respecto a la primera, los conflictos de legitimidad en torno a la Vía 3 iluminan una lógica mercantil —primero habilitada y luego cuestionada por agentes estatales— que al mismo tiempo que expulsó del mercado formal a un sector de las clases medias, generó un submercado irregular para volver a integrarlas. Un submercado afín a la forma de promoción urbana de la gestión bruerista, estructurada en torno a la flexibilización de la normativa a demanda de actores particulares. El PROCREAR puso en evidencia esta práctica y, al mismo tiempo en que fungió como paraguas legitimador de su regularización, exigió a distintos actores locales problematizarla y tomar distancia de ella.

La segunda especificidad que oculta la construcción de la especulación como un significativo vacío —y no como un problema social específico— se vincula a la productividad urbana que tiene la interiorización —en parte auto-desapercibida— de las lógicas de producción de la ciudad capitalista por parte de un sector de las clases medias. En este sentido, aun teniendo la vocación de producir barrios “sociales” y “comunitarios”, estxs jóvenes de clases medias reprodujeron prácticas del mercado inmobiliario y, en algunos casos, se opusieron a regulaciones tales como la cesión de obras, la interdicción de venta o el requisito de que el 51% de integrantes del condominio a rezonificar fuesen, a la vez, beneficiarixs del PROCREAR.

El desfase entre la apropiación de la planificación y regulación urbana en tanto ideal, y las prácticas de los disantos actores involucrados, es un punto en el que seguir indagando. Estos esfuerzos buscan sumarse a quienes vienen consolidando una agenda de investigación que apunta a conocer más sobre el modo en que las prácticas, argumentos y estrategias que individuos y colectivos pertenecientes a las clases medias despliegan para producir ciudad y su propia inscripción en ella. Un hacer urbano que está poco estudiado y que, a la vez, permite visibilizar las diferentes formas de implicación de las clases medias en las disputas por las formas que asume la urbanización y por la distribución de sus efectos.

AGRADECIMIENTOS

Este artículo forma parte de una investigación doctoral financiada por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Dicha investigación fue posible también gracias al Centro de Investigaciones Geográficas (Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata), el cual aportó

el lugar de trabajo. Por último, el artículo se enmarca en el Proyecto I+D+i “Producción Social del Hábitat en áreas metropolitanas del Norte y el Sur Global: políticas, instituciones y movilización social (ALTERHABITAT)” Ref.: (PID2019-105205RB-100), AEI:10.130.139/501100011033, financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (España).

REFERENCIAS

- Azuela, A. (1993). Los asentamientos populares y el orden jurídico en la urbanización periférica de América Latina. *Revista Mexicana de Sociología*, LV, 3.
- Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. Tesis doctoral. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Buenos Aires.
- Barenboim, C. A. (2019). Políticas habitacionales y de suelo en la ciudad de Rosario, Argentina. *Revista de Direito da Cidade*, 11(1), 469-484.
- Becker, H. (2009). *Outsiders. Hacia una sociología de las desviación* (5° ed.). Buenos Aires: Siglo XXI.
- Borja, J. y Carrión, F. (2016). Introducción. Ciudades resistentes, ciudades posibles. En J. Borja, F. Carrión y M. Corti (eds.). *Ciudades para cambiar la vida. Una respuesta a Hábitat III* (pp. 17-58). Quito: Flacso Ecuador / Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Cefai, D. (2009). Como nos mobilizamos? A contribuição de uma abordagem pragmática para a sociología da ação coletiva. *Dilemas*, 2(4), 11-48.
- Clichevsky, N. (2007). Informalidad urbana: abordajes teórico-metodológicos y políticas estatales. Algunas reflexiones sobre sus interrelaciones. *Seminario Latinoamericano Teoría y política sobre asentamientos informales*. Los Polvorines, UNGS.
- Clichevsky, N. (2012). Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires metropolitano. Apuntes para la reflexión. *riURB, Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 59-72.
- Corti, M. (2015). *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Del Río, J. P. (2015). El problema del suelo y los arreglos urbanísticos en la implementación del Pro.Cre.Ar en el partido de La Plata. *Primer Congreso de Geografía Urbana*. Universidad Nacional de Luján.
- Del Río, J. P. (2017). Crédito hipotecario, acceso al suelo y clase media en la implementación del Pro.Cre.Ar en la ciudad de La Plata. En M. C. Cravino (coord.). *Detrás de los conflictos. Estudios sobre la desigualdad urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 265-305). Los Polvorines: Ediciones UNGS.
- Del Río, J. P. y Relli, M. (2013). Concentración de la oferta inmobiliaria y nuevos agentes en el Gran La Plata. *IV Congreso de Geografía de Universidades Públicas*. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.
- Duhau, E. (2002). Dimensiones socio-políticas de la irregularidad y la regularización de los asentamientos populares. *Curso de desarrollo profesional sobre Mercados informales, regularización de la tenencia y programas de mejoramiento urbano en América Latina*. LILP.
- Fernández Wagner, R. (2010). Transformaciones recientes del espacio residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Políticas públicas y mercados. *8ª Bienal del Coloquio de Transformaciones territoriales*. Comité de Desarrollo Regional de la Asociación de

- Universidades del Grupo Montevideo (AUGM). Buenos Aires.
- Garguin, E. (2013). La clase media en el discurso público. *Cuestiones de Sociología*, (9), 257-261.
- Hine, C. (2004). *Etnografía virtual*. Barcelona: Editorial UOC.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2° ed.). Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Losano, G. (2011). Código de ordenamiento urbano y economía urbana. Análisis de una problemática concreta en la ciudad de La Plata. *Quid* 16, (1), 74- 91.
- Morales Schechinger, C. (2007). *Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano*. Documento independiente.
- Pérez, P. (2016). Buenos Aires: la orientación neoliberal de la urbanización metropolitana. *Sociologías*, 18(42), 90-118. <http://dx.doi.org/10.1590/15174522-018004204>
- Reese, E. (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. *Enfoques urbanos*, 3-21.
- Relli, M. (2018). *Política de regularización del hábitat popular urbano: provincia de Buenos Aires y partido de La Plata, 1983-2015*. Tesis de doctorado. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata.
- Smolka, M. y Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. *Eure*, 29(88), 55-77. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008800003>
- Ventura, V. (2020). *Clases medias y producción de ciudad: un análisis de la implementación del PROCREAR en La Plata (2013-2015) desde las prácticas de su población beneficiaria*. Tesis de doctorado. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Ventura, V. (2021). Las clases medias y los desafíos de la participación: procesos de ciudadanización en la producción de ciudad (La Plata, Argentina. 2013-2015). *Hábitat y Sociedad*, (14). <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2021.i14.12>
- Vértiz, F. (2016). *La intervención estatal en la producción de la ciudad. Conformación y orientación de la política urbana en el partido de La Plata (2003-2014)*. Tesis doctoral. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata.

OTRAS FUENTES

- INDEC Instituto Nacional de Estadística y Censos (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010: REDATAM + SP. Base de datos*. Buenos Aires: INDEC. <http://www.indec.gob.ar>
- Ley n° 26.994 de 2014 (2014, 7 de octubre). *Código Civil y Comercial de la Nación*. Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=235975>.
- Ley n° 13.512 de 1948 (1948, 9 de septiembre). *Ley de Propiedad Horizontal*. Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>
- Ordenanza n° 9.231 de 2010 (2010, 28 de abril). *Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de La Plata*. Concejo Deliberante de la ciudad de La Plata.
- Ordenanza n° 10.703 de 2010 (2010, 28 de abril). *Código de Ordenamiento Urbano*. Concejo Deliberante de la ciudad de La Plata. <http://www.concejodeliberante.laplata.gov.ar/digesto/Cou/IndiceCou.html>
- Ordenanza n° 11.094 y decreto reglamentario 76/14 (2013, 10 de diciembre). Concejo

Deliberante de la ciudad de La Plata. <http://www.concejodeliberante.laplata.gov.ar/digesto/or11500/or11094.asp?ver=1&resol=1024x768> ; http://www.concejodeliberante.laplata.gov.ar/digesto/decmun/dm76_2014.asp?ver=1&resol=1024x768
Condominios Organizados La Plata (2014, 9 de enero. Grupo de Facebook. <https://www.facebook.com/groups/595144087223613>

Violeta Ventura es Licenciada en Socióloga (FAHCE-UNLP). Doctora en Estudios Urbanos (ICO-UNGS). Becaria doctoral (2015-2020) y posdoctoral (2020-2022) del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Docente en la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación (FAHCE- UNLP). Integrante del Grupo de Estudios Urbanos del Centro de Investigaciones Geográficas (IdIHCS UNLP/CONICET). Trabaja temas vinculados a política habitacional y al lugar de las clases medias en la producción y consumo de ciudad. Centro de Laboratorio de Estudios en Cultura y Sociedad (LECyS). Facultad de Trabajo Social. Universidad Nacional de La Plata. Calle 9 esquina 63, La Plata, Buenos Aires, Argentina, violetaventura.lp@gmail.com, ORCID <http://orcid.org/0000-0002-1561-2857>