

## DISYUNTIVAS EN LOS MODOS DE PRODUCCIÓN RESIDENCIAL. EL CASO DEL ÁREA METROPOLITANA DE TUCUMÁN

**Rosa Lina Cuozzo**

Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular (CETyHaP) FAU-UNT  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3729-8221>  
E-mail: [rlcuozzo@gmail.com](mailto:rlcuozzo@gmail.com)

**Pilar Cichero**

Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular (CETyHaP) FAU-UNT y CONICET  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-8807-7130>  
E-mail: [pilycichero@gmail.com](mailto:pilycichero@gmail.com)

DOI: <https://doi.org/10.59047/2469.0724.v9.n10.40451>

### Resumen

El espacio urbano es un sistema complejo entendido como resultado de la relación dialéctica entre lo social y lo espacial cuyos procesos derivan en un desarrollo urbano desigual en un contexto mundial signado por el imperio de la globalización y el neoliberalismo. El objetivo de este trabajo es reflexionar sobre los procesos que inciden en la construcción de la ciudad a partir del análisis de las dinámicas de producción del suelo residencial, el reconocimiento de los actores sociales y sus interrelaciones. Metodológicamente, se identifican en el área metropolitana de Tucumán, tres dinámicas contrapuestas y/o combinadas (la producción inmobiliaria, estatal e informal). Además, se compara la evolución del suelo urbano en dos cortes espacio-temporales (2000 y 2023). El estudio muestra que la producción inmobiliaria es mayoritariamente destinada a los sectores sociales con mayores recursos, mientras que la producción informal se refiere a los sectores populares con escaso poder adquisitivo y condiciones de vulnerabilidad. La conformación socioespacial del aglomerado se basa en una combinación de decisiones y acciones a nivel local y de mercado. Esto deriva en un patrón fragmentado de urbanización que acentúa las desigualdades socioeconómicas y aumenta la exclusión social.

**Palabras clave:** expansión urbana, tipologías residenciales, dinámicas urbanas, hábitats diferenciados

Fecha recepción: 05 de marzo de 2023

## DILEMMAS IN RESIDENTIAL PRODUCTION MODES. THE CASE OF THE METROPOLITAN AREA OF TUCUMAN

**Claudia Gómez López**

Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular (CETyHaP) FAU-UNT  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0575-9388>  
E-mail: [claugolo@gmail.com](mailto:claugolo@gmail.com)

### Summary

*The urban space is a complex system understood as a result of the dialectical relationship between the social and spatial, whose processes result in an uneven urban development in a global context marked by the dominance of globalization and neoliberalism. The aim of this work is to reflect on the processes that affect the construction of the city based on the analysis of the dynamics of residential land production, the recognition of social actors and their interrelationships. Methodologically, three opposing and/or combined dynamics are identified in the metropolitan area of Tucumán (real estate, state, and informal production). In addition, the evolution of urban land is compared in two spatial-temporal sections (2000 and 2023). The study shows that real estate production is mainly directed towards social levels with greater resources, while informal production is directed towards low-income families with limited purchasing power and vulnerable conditions. The socio-spatial formation of the metropolitan area is based on a combination of decisions and actions at the local and market levels. This results in a fragmented pattern of urbanization that accentuates socioeconomic inequalities and increases social exclusion.*

**Keywords:** urban expansion, residential typologies, urban dynamics, differentiated habitats

Fecha aceptación: 05 de junio de 2023

## Introducción

El estudio de las cuestiones urbanas involucra una multiplicidad de perspectivas. Entre los diversos trabajos que analizan la ciudad se encuentra el enfoque que considera al espacio urbano como resultado de la relación dialéctica entre lo social y lo espacial. Basado en esta concepción, este trabajo busca avanzar en la comprensión de los procesos que derivan en un desarrollo urbano desigual.

En el marco de las transformaciones ocurridas a causa de la globalización y el neoliberalismo, que modifican la manera de pensar, vivir, percibir y gestionar la ciudad, se observan cambios en la estructura, morfología y funcionamiento de las áreas urbanas (Borsdorf, 2003; de Mattos, 2001; Fernández Durán, 1996) en correspondencia con procesos ocurridos a escala mundial y latinoamericana. Las políticas de liberalización y desregulación aunado al abandono por parte del Estado de su rol activo en la gestión y planificación del suelo urbano conducen a la primacía de los intereses del mercado inmobiliario, donde una elite se beneficia e impulsa el crecimiento de una parte de la ciudad mientras el resto es abandonado. Como consecuencia sustancial de ello, se evidencia una marcada división social del espacio (Pradilla Cobos, 2014) donde los desarrolladores inmobiliarios guían la producción de nuevo suelo urbano, proceso que se cristaliza en la ocupación inequitativa y fragmentada del territorio, donde el acceso diferencial al suelo urbano colabora con el empeoramiento de las condiciones de vida de los grupos vulnerables (Bosdorf, 2003; de Mattos, 2006; Prévot Schapira, 2001; Reese, 2006).

El estudio se sustenta en la concepción de la ciudad como un sistema complejo, como una totalidad indisociable de la sociedad (Santos, 2000; Soja, 1985). Bajo esta idea el espacio urbano se construye como una praxis social a partir del accionar de distintos agentes individuales o grupos sociales en respuesta a sus necesidades, intenciones, intereses y estrategias (Bourdieu, 1999; Lombardo, 2012). Como resultado de esta relación dialógica, los actores transforman el espacio material (Bourdieu, 1999), en una manufactura (Harvey, 1973; Rossi, 1982) que “combina a lo largo del tiempo las distintas operaciones sobre el suelo y la edificación, y la complejidad de su resultado no es sólo repetición de tipos o yuxtaposición de tejidos, sino que expresa el proceso encadenado en que las formas y los momentos constructivos se suceden con ritmos propios” (Solá Morales, 1997, p. 19).

Considerada como un todo, la ciudad se construye a partir de procesos de producción y reproducción de la vida social en el espacio (Lombardo, 2012), y con ello se conforma el hábitat definido como una integralidad que involucra además del edificio construido las dimensiones social, cultural, humana y las múltiples interrelaciones que en él se circunscriben (Ortecho, 2012).

De este modo y en concordancia con lo planteado por diversos autores, el espacio urbano de las ciudades latinoamericanas es moldeado por la interacción de las siguientes dinámicas: producción privada, producción pública y producción informal (Abramo, 2003; Fernández Wagner 2011; Ortecho, 2012; Pérez, 1995). Inmersos en estas dinámicas los actores urbanos operan sobre el espacio mediante estrategias y acciones para construir sus vidas en un lugar determinado como respuesta a sus necesidades (Pérez, 2001). Dichos actores son aquellos “sujetos (individuales o colectivos) cuyo comportamiento se determina en función de una lógica local y/o cuyo comportamiento determina los procesos locales” (Pérez, 1995, p.9). En este sentido Lombardo (2012) afirma lo siguiente:

La ciudad es una construcción estructurada por sus habitantes, por los actores sociales, por las relaciones y prácticas de todo tipo que ellos realizaron y realizan en articulación con un espacio geográfico en el marco de procesos en los que reproducen sus vidas. (p. 35).

Diferentes investigaciones sostienen que la construcción del espacio urbano está guiada por un patrón de urbanización focalizado en las necesidades del capital inmobiliario (Cuenya 2016; Delgado, 2010) en el que priman las leyes del mercado y por ello la capacidad de elección está determinada por los recursos que posee el ciudadano (Bourdieu, 1999). Ello conduce a la coexistencia de hábitats diferenciados como consecuencia de la interacción entre ciudadanos con disímiles posibilidades de elección. Los que cuentan con recursos pueden acceder a los bienes y servicios urbanos que les permite lograr una calidad de vida adecuada. Es así como se multiplican los entornos

de carácter exclusivo y homogéneo diferenciados con otros de su clase. Estos espacios, “amurallados o no, son restrictivos debido al alto costo en el precio y a la elevada calidad de vida asociado a ellos” (Cuenya, 2016, p. 169).

Se trata de territorios entendidos como “fuente de financiamiento, objeto de recalificaciones masivas al servicio de los intereses privados, convertidos en grandes máquinas de exclusión y expulsión a los sectores vulnerables” (Delgado, 2010, p. 11). Si bien no se puede hablar de procesos homogéneos, es posible englobar estas múltiples intervenciones en las ciudades latinoamericanas en el mencionado concepto de urbanismo de mercado que, sustituye lógicas regulatorias por competitivas, dando como resultado la producción de espacios mutuamente excluyentes que derivan en la fragmentación socioespacial (Schiavo y Gelfuso, 2018, pp. 424-427).

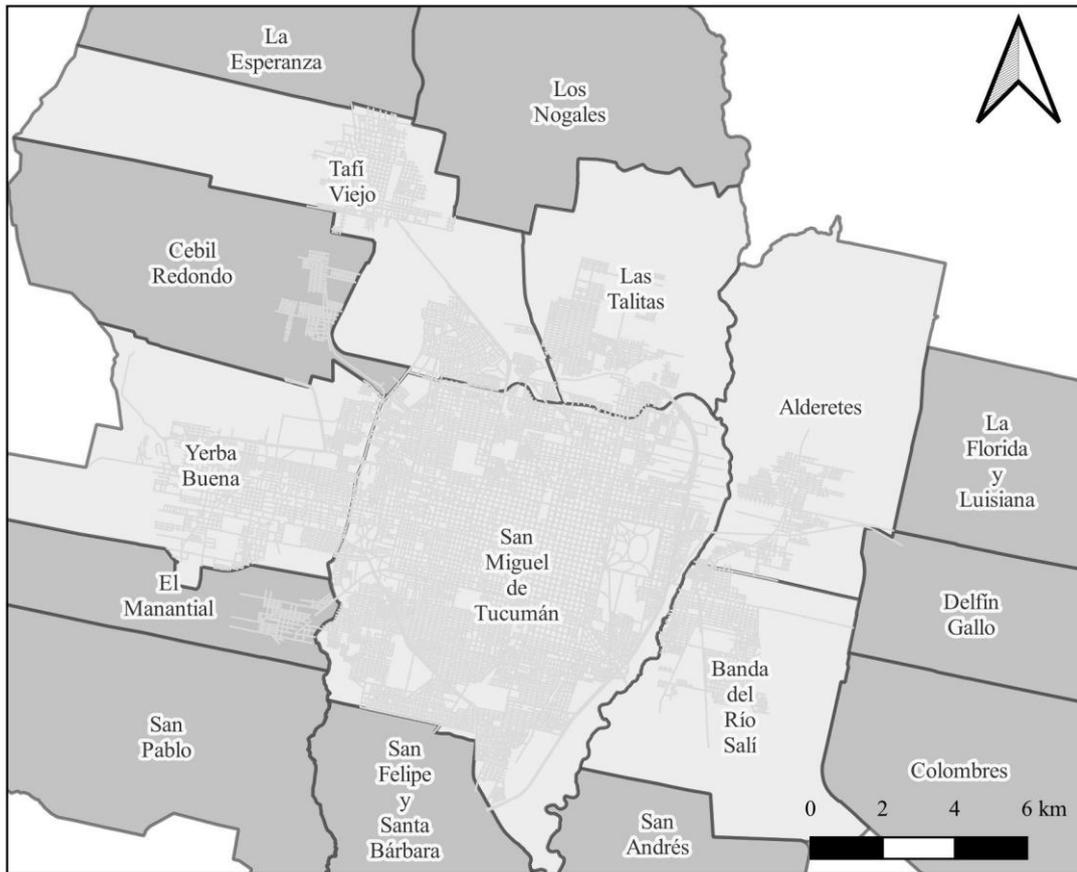
Este escenario evidencia la profundización de la fragmentación socio-espacial urbana, el acrecentamiento de la desigualdad y el empeoramiento de las condiciones de vulnerabilidad de la población en los últimos años. El Estado puede estar ausente o incidir, a través de distintas vías, en estos movimientos agudizándolos o suavizándolos (Jaramillo, 2010, p. 202).

El Área metropolitana de Tucumán (en adelante AMT) no es ajena a este contexto y su crecimiento urbano en las últimas décadas evidencia muchos de los aspectos mencionados con anterioridad, tales como una expansión acelerada (Castañeda Nordmann, 2018; Castañeda Nordmann y Gómez López, 2020; Gómez López et al., 2015) sin elementos normativos para su gestión (Sosa Paz et al., 2018) con una marcada desigualdad en la ocupación del espacio por parte de la población (Cichero, 2021; Cuzzo, 2018). Ante este escenario y desde una visión holística del territorio, el presente artículo busca reflexionar sobre los procesos que inciden en la construcción de la ciudad a partir del análisis de las dinámicas de producción del suelo residencial, el reconocimiento de los actores sociales y el estudio de las interrelaciones que estos establecen entre sí y con el medio.

### **Características del área de estudio**

El trabajo toma como caso de estudio el AMT el cual se encuentra constituido por seis municipios y diez comunas rurales. Los municipios son San Miguel de Tucumán, Yerba Buena, Tafí Viejo, Las Talitas, Alderetes y Banda de Río Salí; y las comunas rurales son San Javier, Cebil Redondo, Los Nogales, San Andrés, Colombres, Delfín Gallo, La Florida y Luisiana, San Pablo, El Manantial, y San Felipe y Santa Bárbara.

San Miguel de Tucumán, capital de la provincia homónima ocupa el quinto lugar en el sistema nacional de ciudades y, debido a la oferta de bienes y servicios que concentra, es la cabecera regional del Noroeste argentino (NOA). Según el último relevamiento cuenta con una población de 901.393 habitantes (INDEC, 2020), más del 60% de la población total de la provincia y alcanza las 21.283,85 Ha, aproximadamente (Figura 1).



**REFERENCIAS**

**Jurisdicciones**

□ Municipio

■ Comuna rural

**Sistema Vial**

— Trazado de calles

**Provincia de Tucumán**

■ Límites del AMT

■ Límites departamentales



**Figura 1.** Delimitación jurídico administrativa del AMT. **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [capas vectoriales], por Dirección General de Catastro, 2023; Instituto Geográfico Nacional, 2023).

**Consideraciones metodológicas**

A fin de comprender los procesos que guían el crecimiento urbano del AMT, se identifican, caracterizan y analizan las distintas dinámicas residenciales en la producción urbana y su impronta en la organización del espacio.

Metodológicamente se utiliza como herramienta de análisis un sistema de Información Geográfica (SIG), software libre QGIS (versión 3.22.6), el cual permite la interpretación e interrelación de los numerosos aspectos involucrados en la construcción del espacio urbano. Para ello, en primer lugar, se emplean capas base generadas por instituciones públicas: límites jurisdiccionales del AMT (Instituto Geográfico Nacional [IGN], 2023); parcelario del AMT (Dirección General de Catastro [DGC], 2023); polígonos y tabla de atributos de los sectores populares (Registro Nacional de Barrios Populares [RENABAP], 2022); polígonos de los riesgos ambientales y el medio físico (Sesma y Guido, 2013).

Luego se construye una base de datos propia, utilizando el parcelario de la DGC al que se le incorpora, de manera manual, la siguiente información en la tabla de atributos: vivienda de promoción pública y mejoramientos de

viviendas (capas construidas por Gómez López, 2001; Cuzzo, 2018.; Cichero, 2021 y trabajo de campo en el 2023); urbanizaciones cerradas (capas construidas por Cuzzo, 2018; Cichero, 2021 y trabajo de campo en el 2023) y los asentamientos populares (información obtenida del RENABAP; Cuzzo, 2018; Cichero, 2021 y trabajo de campo en el 2023).

Por último, se dibujan los polígonos de los suelos urbanos correspondientes. Los mismos se realizan utilizando como base imágenes satelitales tipo Landsat Digital Globe del Google Earth.

Temporalmente, el estudio abarca las últimas dos décadas (período 2000-2023), bajo la consideración que a partir de esta fecha se inician cambios significativos en la ciudad, dando lugar a una metrópolis cada vez más fraccionada y segmentada. El crecimiento urbano se analiza a partir de tres dinámicas contrapuestas y/o combinadas: la producción inmobiliaria, estatal e informal. Cada modo de producción urbana se estudia a partir de la identificación y caracterización de tipologías residenciales representativas de cada uno, las cuales se consideran vinculadas a grupos sociales, con distintas capacidades de elección locacional.

Consecuentemente se reconocen en el espacio urbano cuatro variables:

- Producción inmobiliaria definida por las urbanizaciones cerradas (en adelante UC), las cuales abarcan countries y barrios cerrados. Dicha tipología es mayoritariamente elegida como lugar de residencia por los sectores sociales con mayores recursos, promovidas por los desarrolladores inmobiliarios.
- Producción estatal que considera los planes de construcción de vivienda nueva que significan la anexión de nuevo suelo urbano a la ciudad.
- Producción informal se refiere a toda urbanización que muestra algún tipo de precariedad o carencia en su habitabilidad ya sea edilicia, de servicios, equipamiento o infraestructura, baja calidad ambiental del territorio o desarticulación con la trama urbana consolidada. Este tipo de urbanización caracteriza a los grupos sociales con escaso poder adquisitivo, en condiciones de vulnerabilidad residencial (Cravino, 2004).
- Producción informal con intervención estatal, en la que se incluyen los asentamientos populares que poseen algún plan de mejora estatal ya sea de regularización dominial, provisión de servicios o mejoras habitacionales. Este caso se trata de suelo producido informalmente, pero que en la actualidad poseen un estatus superior o mejorado respecto a su génesis inicial. En su mayoría están localizados dentro de la ciudad consolidada.

El suelo urbano que no es producido por los modos anteriores se considera la forma más convencional para la anexión de nuevo suelo. Mediante la extensión de la trama urbana consolidada se sigue un proceso consistente en la parcelación o loteo inicial a manos de agentes privados, a veces acompañado de forma simultánea pero paulatina de la construcción de la edificación por iniciativa personal o familiar de los habitantes de la vivienda, pero con diversos niveles de cobertura de infraestructura según el sector urbano (Reese, 2006).

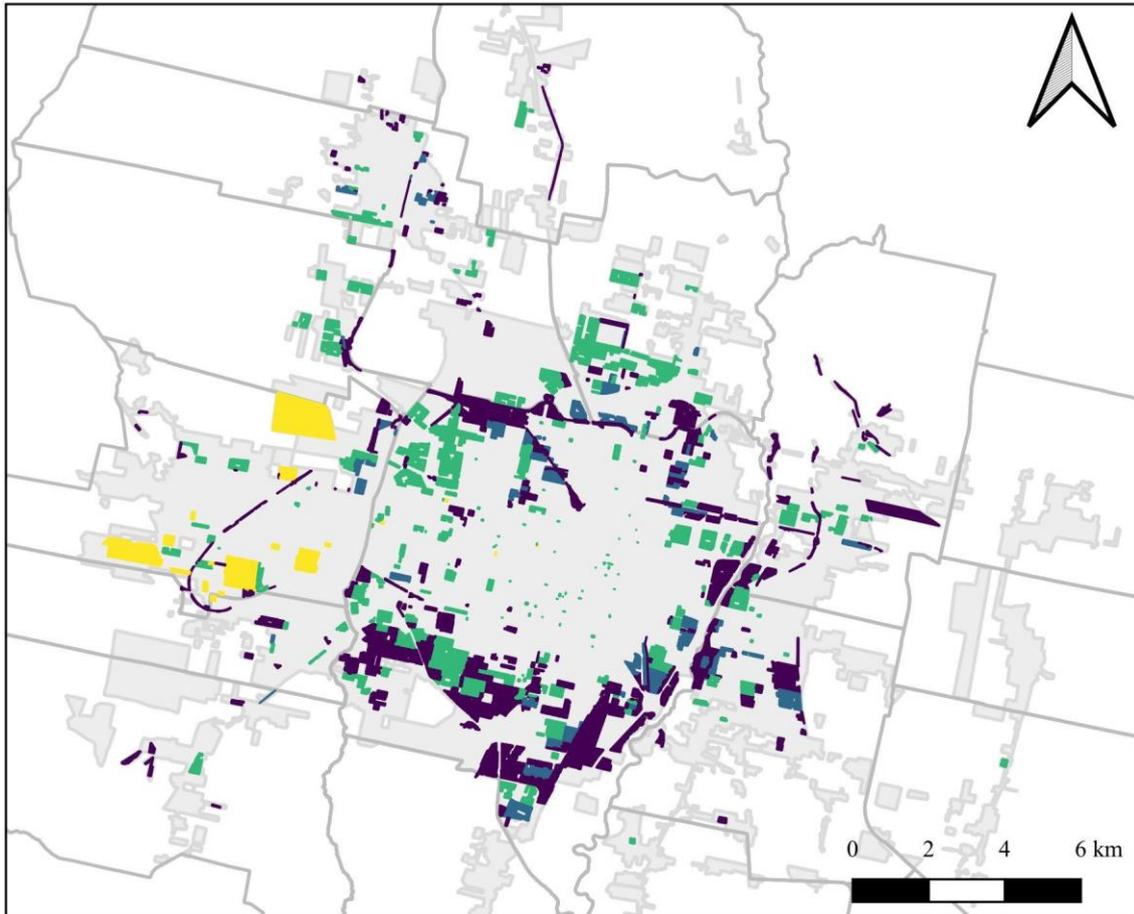
Utilizando esta clasificación se compara la evolución del suelo urbano en dos cortes espacio-temporales: el aglomerado para los años 2000 y 2023. Luego se observa la locación de los modos de producción residencial incorporando la presencia de los riesgos ambientales y los elementos de interés paisajístico que presenta el caso de estudio. Por último, se analizan los actores intervinientes y se elaboran las reflexiones finales.

## **Análisis y resultados**

La comprensión del modo en que se produce el espacio urbano, se realiza a través de interrelacionar en el crecimiento urbano, las tipologías residenciales representativas de cada modo de producción, su localización en la ciudad y las particularidades físicas, ambientales y urbanas del espacio habitado, caracterizado en investigaciones previas (Cichero, 2021; Cuzzo, 2018; Castañeda Nordmann, 2018) con disímiles niveles de calidad urbana.

## Crecimiento urbano de las últimas dos décadas

Desde el año 2000 el crecimiento residencial se concreta con una marcada sectorización espacial, puesto que la distribución de los grupos sociales se ejecuta en relación directa con las condiciones físicas del territorio y la jerarquización a nivel ciudad entre municipios y comunas (Gómez López y Cuozzo, 2018). El primer corte espacio temporal corresponde al año 2000 (Figura 2).



### REFERENCIAS

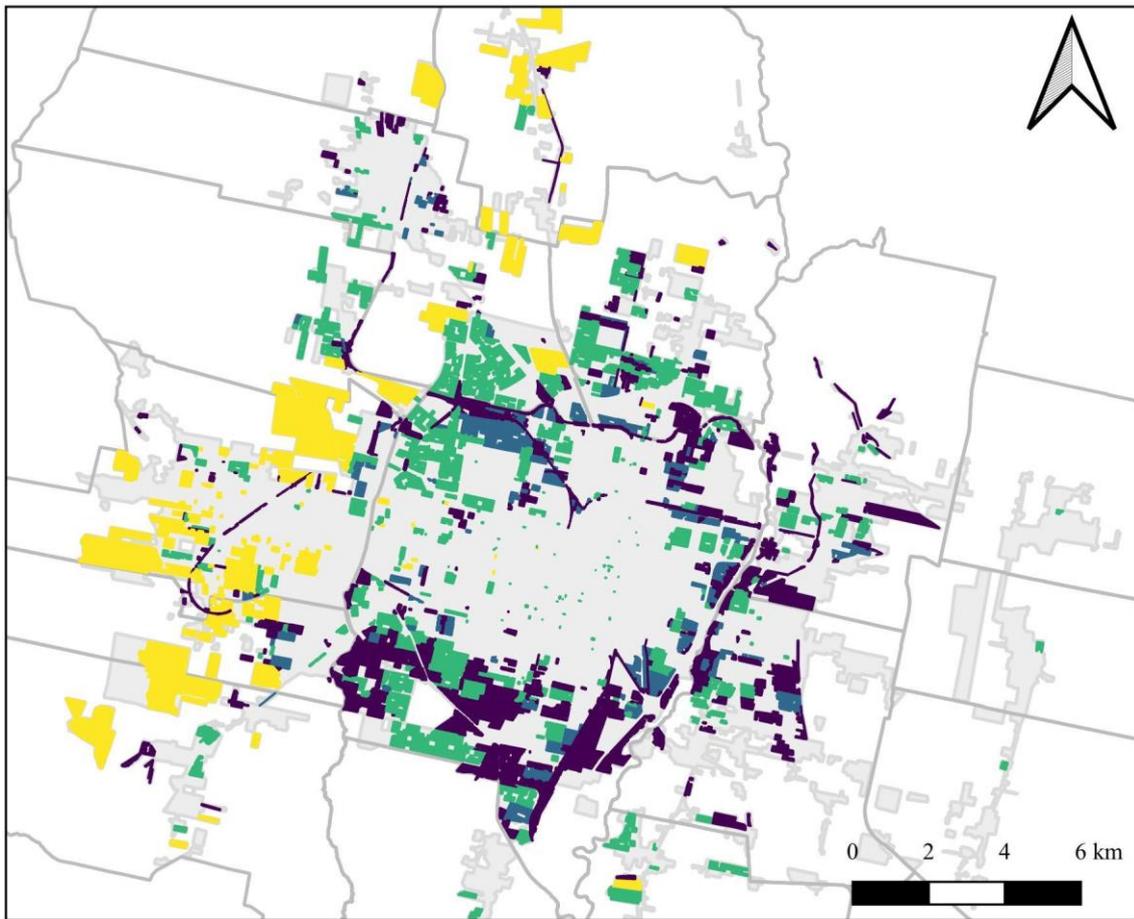
 Jurisdicciones	 Suelo urbano	<b>Modos de producción</b>	
		 Inmobiliaria	 Informal
		 Estatal	 Informal + Estatal

**Figura 2.** Modos de producción residencial del suelo urbano del AMT (2000). **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [*capas vectoriales*], por P. Cichero, 2021; R. L. Cuozzo, 2018; DGC, 2023 y C. Gómez López, 2001).

Los datos recolectados del análisis muestran que, en el año 2000, los cuatro modos de producción de suelo residencial representan el 18% del total de suelo urbano del AMT (2.752,7 Ha). La producción informal se impone con el 45,1%, sumado al 10,5% correspondiente a la producción informal con intervención estatal. Esto demuestra que más del 50% del suelo residencial es producida de manera espontánea por los sectores populares.

Con respecto a la producción estatal, ocupa el 32,1% de la superficie total del suelo residencial y sólo el 12,5% a la producción inmobiliaria.

El siguiente corte corresponde a la situación actual del AMT, año 2023 (Figura 3).



**REFERENCIAS**



**Figura 3.** Modos de producción residencial del suelo urbano del AMT (2023). **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [*capas vectoriales*], por P. Cichero, 2021; R. L. Cuozzo, 2018; DGC, 2023 y RENABAP, 2022).

Actualmente, los modos de producción de suelo residencial alcanzan el 29,7% del suelo urbano del AMT (6.321,33 Ha), lo que evidencia el doble del incremento en las tipologías residenciales consideradas respecto al corte del año 2000. Con respecto al corte anterior, todos los modos de producción aumentan su superficie, sin embargo, sufren cambios respecto a su porcentaje de superficie de uso residencial: la producción informal disminuye del 45,1% al 28%, lo mismo sucede con la producción informal con intervención estatal (de 10,4% a 8,2%), la producción estatal pasa de 32,1% a 24,9%. Esto sucede debido al incremento sustancial que sufre la producción inmobiliaria que aumenta de 12,5% a 38,9%.

La comparación de la dinámica residencial en ambos períodos, y su incidencia en el crecimiento urbano de las últimas dos décadas se resume en la siguiente tabla (Tabla 1).

Modos de producción residencial	Superficie en Ha	Superficie en Ha	Incremento en Ha	% de Incremento
	año 2000	año 2023	2000-2023	2000-2023
Producción informal	1.240,64	1.767,23	526,59	8,8%
Producción informal + Estatal	286,49	518,83	232,34	3,9%
Producción Estatal	882,84	1.573,84	691	11,6%
Producción Inmobiliaria	342,77	2.461,43	2.118,66	35,5%
Suelo urbano	12.563,95	14.962,52	2.398,57	40,2%
Total	15.316,69	21.283,85	5.967,16	100%

**Tabla 1.** Modos de producción residencial del suelo urbano en el AMT, período 2000-2023. **Fuente:** (Elaboración propia).

Del análisis pormenorizado de las dinámicas se observa que en las últimas décadas la producción inmobiliaria adquiere supremacía en el crecimiento residencial de la ciudad, ya que representa un 35,5%. Esta tipología se expande sobre el sector oeste y norte del AMT. La producción estatal, realizada a través de programas de construcción de vivienda nueva, alcanza el 11,6 % del suelo urbano producido en los últimos 22 años.

Con respecto a la producción informal (8,8%) la misma se localiza principalmente al sur y este del aglomerado. A la producción informal se suma el 3,9% que posee intervención estatal. En estos casos puede observarse que la mejora física (infraestructura, módulos, producción de nueva vivienda) resuelve el problema cuantitativo más no cualitativo, ya que no logra la articulación con la ciudad de estos barrios preexistentes, lo que se evidencia en la continuidad de las barreras físicas que impiden la accesibilidad a los bienes y servicios (Gómez López et al., 2015) constatándose incluso, barrios con más de 50 años de antigüedad y acceso a servicios muy deficientes (Gómez López y Castañeda Nordmann, 2019).

El resto del espacio metropolitano que representa un 40,2% de la producción de suelo urbano, el cual es muy heterogéneo en tanto conviven diferentes tipos residenciales consolidados mayormente mediante la producción tradicional de la ciudad cuyo acceso a servicios y equipamientos urbanos permanece deficitario a pesar del transcurso de décadas de desarrollo (Gómez López y Castañeda Nordmann, 2019).

### **Actores, estrategias y conflictos en la producción del espacio urbano**

La ciudad se produce a partir de procesos de planeación, construcción y distribución de la vivienda en el espacio urbano denominados en muchas ocasiones como lógicas, las cuales conducen las dinámicas de crecimiento urbano y condicionan los mecanismos con los cuales los distintos actores acceden al suelo, condicionados por su participación o no en estos procesos.

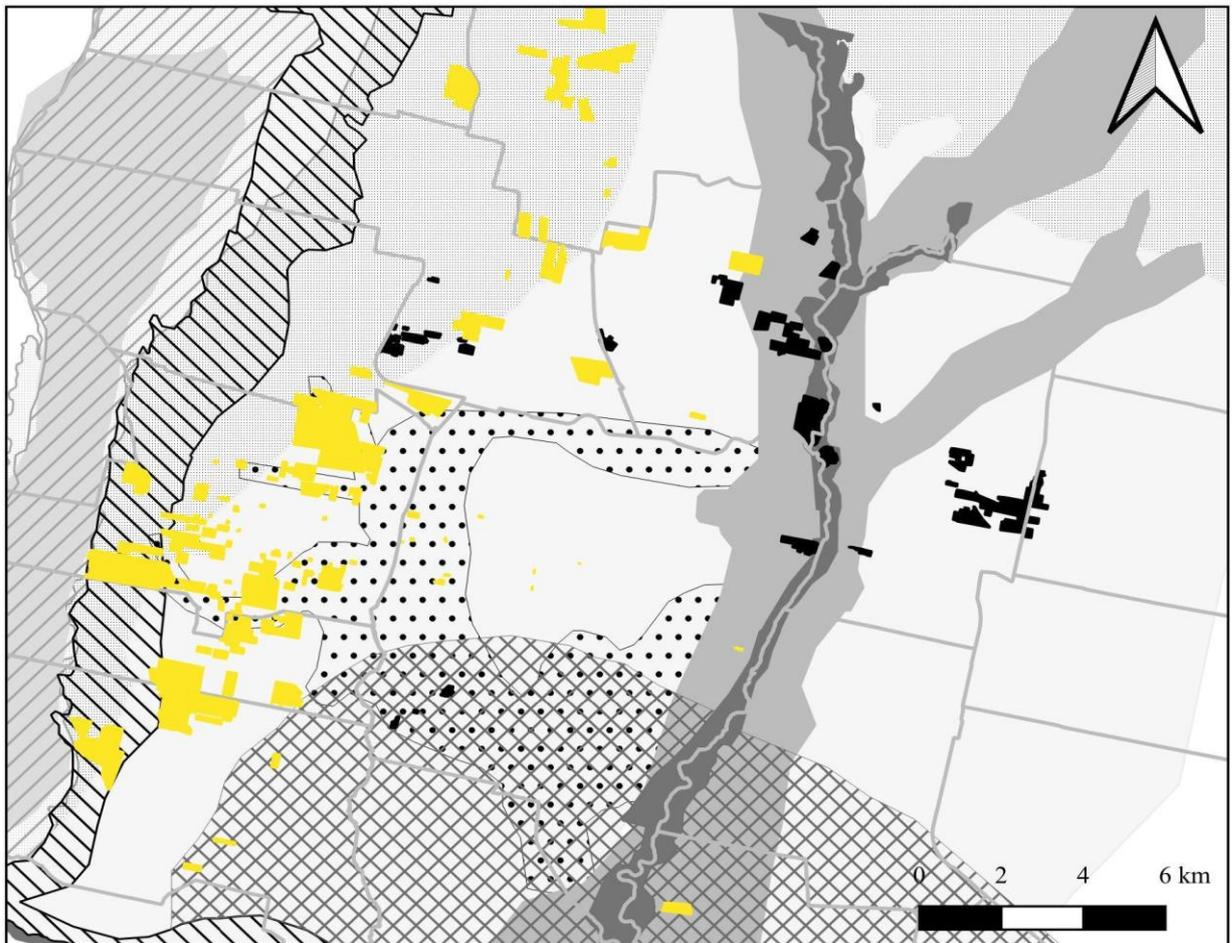
Estudiar las particularidades de cada una de ellas permite entender las razones y mecanismos que conducen la construcción de la ciudad. Estas particularidades están determinadas por: a) el agente que la produce; b) los objetivos que persigue; c) la concepción de vivienda que sustenta el proceso; d) las estrategias que orientan la actividad del promotor; e) los mecanismos que utiliza para alcanzar los objetivos; f) los destinatarios a quienes va dirigido y g) el modo de producción, formal o informal. En función a estas variables se caracterizan cuatro formas de producción del suelo cuyas lógicas de actuación son diversas y en muchos casos, antagónicas.

Abramo (2012) plantea que la segmentación de la oferta promovida por los desarrolladores y la búsqueda de distinción espacial (fragmentación) se articulan funcionalmente produciendo la ciudad caleidoscópica latinoamericana (p.58). En este sentido la producción inmobiliaria posee como principal agente productor al gran

desarrollador inmobiliario, quien ostenta un significativo poder de decisión, impulsa los grandes cambios en la producción del suelo urbano residencial, incluso por encima de los intereses sociales, de los criterios ambientales y aún por encima del poder político local. (Baremboim, 2014; Pérez, 2022). Otros agentes urbanos que intervienen en esta forma de producción, son los individuos y familias que cuentan con capacidad de elección y el pequeño promotor inmobiliario que es aquel agente que tiene resuelta su vivienda, pero, asimismo, es poseedor de suelo urbano y lo utiliza como una mercancía para la obtención de ganancia (Abramo et al., 2016; Abramo et al., 2022). Ninguno de estos últimos, son generadores de los procesos que guían el crecimiento de la ciudad ni determinan la dinámica territorial, sino que solo la acompañan mediante acciones puntuales e individuales.

En el caso del AMT, a partir de los 2000 el mercado inmobiliario adquiere supremacía en el direccionamiento del crecimiento residencial a través de la multiplicación de las UC en la corona periférica o área de expansión de la ciudad. Este nuevo tipo urbano constituye un cambio significativo en el modo de producir el espacio residencial, poniendo en evidencia una fuerte tendencia a la consolidación y acrecentamiento de procesos de segregación y diferenciación social.

El cambio de paradigma hacia lo ambiental aunado a una fuerte estrategia de marketing por parte del mercado, logra la elevada aceptación y difusión de este nuevo modo residencial basada en un estilo de vida en contacto con la naturaleza, el disfrute de la vida de campo con las ventajas de la ciudad y el acceso a valores perdidos por la ciudad, especialmente la seguridad. En este sentido, la presencia de la Sierra de San Javier, de alto valor simbólico, patrimonial y cultural se constituye en el elemento natural atractor para la localización de estos emprendimientos. Sus recursos naturales, su calidad paisajística, las ventajas bioclimáticas y las numerosas actividades que posibilita, son aprovechadas por el mercado inmobiliario para publicitar y difundir la UC para los sectores de altos recursos (Figura 4).



**REFERENCIAS**

Jurisdicciones	<b>Medio físico</b>	<b>Riesgos ambientales</b>
<b>Modos de producción</b>	Sierra San Javier	Anegamiento
Inmobiliaria	Piedemonte	Cauce fluvial
	Llanura	Deslizamientos
		Extracciones
		Inundación fluvial
		Pendiente elevada
		Zona infiltración
		Baja pendiente

**Figura 4.** Producción inmobiliaria en relación al medio físico y conflictos ambientales. **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [*capas vectoriales*], por P. Cichero, 2021; R. L. Cuozzo, 2018 y P. Sesma y E. Guido, 2013).

Como consecuencia de ello, la elección selectiva de estos espacios se prioriza hacia el oeste del aglomerado, principalmente en el territorio del municipio de Yerba Buena, no sólo por sus características históricas de ciudad jardín, su proximidad a la sierra sino asimismo por ser considerado “el municipio rico del área metropolitana”, como lo evidencian los valores del suelo más altos del área urbana, equiparados solo por parcelas céntricas de alta densidad (Cichero 2021). Por ello, en el imaginario colectivo, vivir en esta ciudad significa pertenecer a una población de mayor poder adquisitivo, esto produce en términos de Abramo (2012), una “depreciación ficticia” de la ciudad tradicional (pp. 59-60).

En este proceso, cuando la disponibilidad de terrenos en este municipio se torna escasa y el valor del suelo se eleva a causa del aumento de la demanda, el crecimiento de las UC se extiende a administraciones aledañas de reciente

urbanización (Cebil Redondo, El Manantial y San Pablo). Estas comunas rurales no poseen competencias urbanísticas lo que impide al contralor del Estado como regulador de estos procesos, ya que el único marco normativo que poseen es la Ley de Loteos N°5.380 (1982), con exigencias laxas en cuanto a tamaños de lotes, servicios e infraestructuras que benefician la especulación privada.

Asimismo, se observa en los últimos tiempos, un incremento de estos emprendimientos en localidades contiguas al municipio capital como Taffí Viejo y en territorios, donde históricamente predomina el uso rural como Los Nogales. Varias razones explican esta localización; por un lado, se trata de espacios de elevada calidad ambiental vinculados a las actividades rurales y al paisaje de cultivos; por otro se dispone de terrenos de mayor tamaño a menor costo. A ello se suma una normativa provincial permisiva y una administración débil por parte de la comuna rural (Sosa Paz et al., 2018).

La localización de este modo de producción, en gran número periféricos y carentes de centralidad, se realiza apoyándose estratégicamente en el sistema vial existente afectando aún más la débil accesibilidad del territorio. En este sentido la construcción la avenida presidente Perón, en la década del '90, se convierte en un hito en la expansión urbana ya que muchas UC se construyen en relación con esta vía (Cichero, 2021). Otras se ubican próximas a las rutas provinciales o a las avenidas Camino de Sirga y Solano Vera que aún no cuentan con la jerarquía en tamaño y funcionalidad para el incremento urbano producido.

En lo referente a las transformaciones urbanas, la producción inmobiliaria tiene numerosos efectos negativos sobre la ciudad consolidada. Por un lado, la morfología de las UC (predios de grandes dimensiones, introvertidas, cercadas por grandes muros y vallas, etc.) desestructuran la ciudad al interrumpir la trama, impedir la conectividad y desarticular áreas. Por otro, ocupan espacios de extrema fragilidad físico - natural y escasa capacidad de soporte para el uso urbano, problemática que se agrava con la carencia infraestructural intrínseca de la periferia urbana. Las UC resuelven esta situación de modo privado al interior de los predios mediante la confección de pozos negros como solución a la ausencia de red cloacal y la utilización del recurso hídrico subterráneo para la falta de agua potable. Estas acciones ocasionan graves consecuencias para el resto de la ciudad, la cual sufre daños ambientales tales como inundaciones y pérdida de recursos valiosos a causa de la contaminación del suelo y de las aguas superficiales o subterráneas y la conversión de suelos productivos en urbanos.

Se comprueba entonces que en este libre juego de la ley de oferta y demanda el negocio inmobiliario usa y aprovecha para la obtención de ganancia valores naturales y urbanos que constituyen un derecho que debiera ser accesible a todos los ciudadanos, lo cual no sucede. De este modo, la producción inmobiliaria se apropia del capital simbólico que en términos de Bourdieu (1999) se refiere a las ganancias de localización es decir acceso a bienes y servicios escasos y preciados, simbólicas pues integran ciertos grupos deseables o están cerca de ellos y ganancias de ocupación porque cuenta con espacios de calidad y grandes superficies. Esta estrategia se evidencia, por ejemplo, en la venta de parcelas en urbanizaciones fuera del municipio de Yerba Buena que falsean, en su promoción publicitaria, la pertenencia a este municipio en vez de a la comuna rural que pertenecen (Cebil Redondo, El Manantial, etc.) (Cichero y Gómez López, 2022).

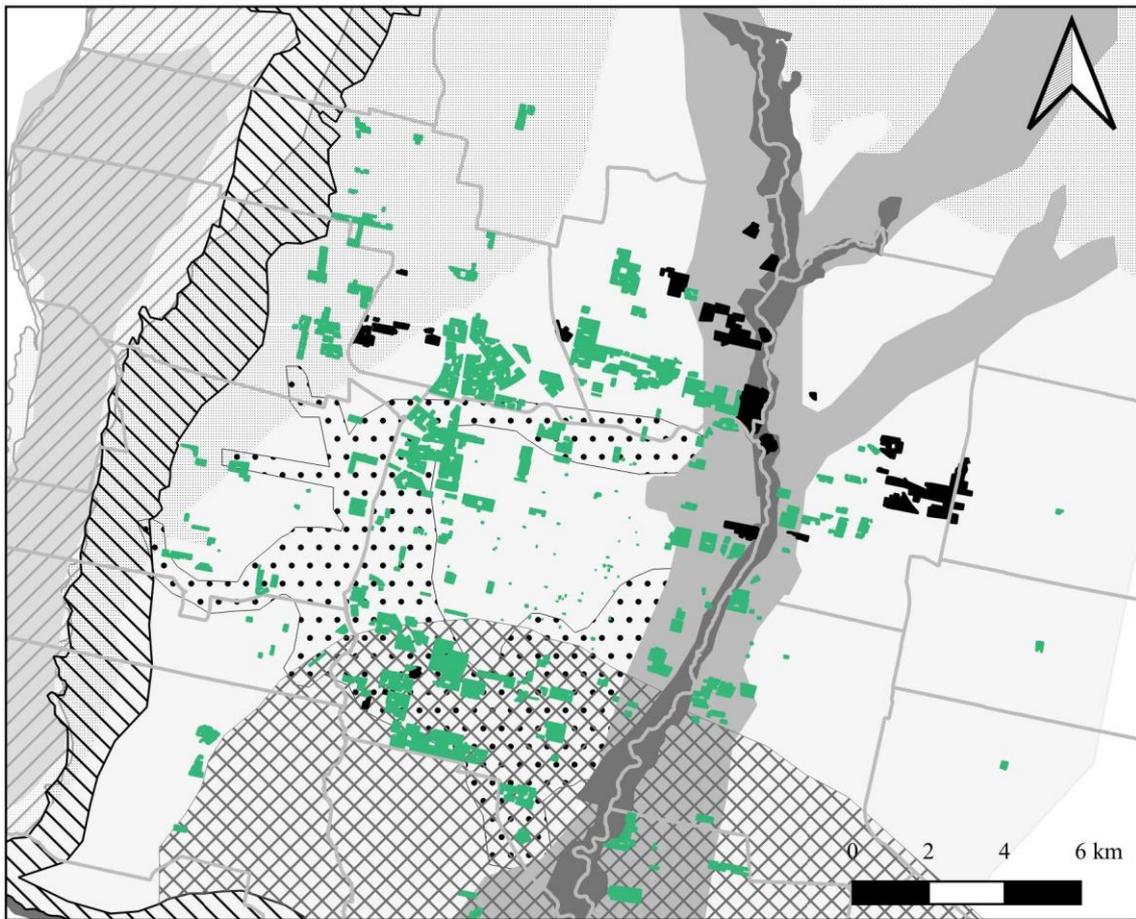
Esta forma de producción urbana es excluyente. Estratégicamente busca recuperar los valores que la ciudad actual ha perdido: seguridad, disfrute del paisaje, terrenos de grandes espacios comunes donde los chicos puedan jugar libremente, pero de modo "aislado, controlado y entre iguales", donde el que vive afuera, el que es distinto, asusta, da miedo, es peligroso (Cuozzo, 2018; Svampa, 2001; Vidal-Koppmann, 2009). Asimismo, produce la exclusión de aquellos grupos que no forman parte de sus intereses. Esto se verifica al constatar que en el municipio de Yerba Buena el 61,5% del suelo urbano incrementado en el período de estudio corresponde a UC, mientras que, en el mismo período, la promoción pública de vivienda significa solo un 2,3 % del suelo incrementado y la urbanización popular un 1,73%. De esta manera se observa una inequitativa distribución de la producción del suelo urbano máxime si tenemos en cuenta que la densidad de ocupación de las UC es de 4 a 6 viv. /Ha mientras que el de las urbanizaciones populares supera los 25 viv. /Ha. (Cichero, 2021; Cuozzo, 2018).

En la producción estatal el Estado es el encargado de asegurar un acceso equitativo al suelo urbano para toda la población mediante un criterio de racionalidad y planificación. Con el objetivo de proveer vivienda principalmente a sectores que no tienen acceso a ella, tiene el deber de definir políticas habitacionales tendientes a lograr el mayor grado de bienestar social (Gómez López, 2001). Este actor construye ciudad en forma directa, en un rol de promotor, mediante construcción de vivienda a través de sus distintos organismos que lo representan Banco Hipotecario Nacional (BHN), Caja Provincial de Ahorro (CPA), Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU) y recientemente el Banco Hipotecario SA (BH). También de modo indirecto, en un rol de administrador, establece los parámetros que orientan la acción de los actores privados (normas, planes, programas, etc.) mientras que la sociedad civil y los individuos se someten a una decisión del poder público.

El Estado en su rol de promotor, a fin de dar respuesta a los numerosos problemas sociales existentes, se busca la mejora integral del hábitat mediante la aplicación de una variada gama de operatorias y programas, guiados por un concepto superador de la mera provisión de vivienda (Gómez López et al., 2015). En este aspecto, si bien parece existir un importante cambio en las políticas públicas, orientadas a los sectores populares desde una perspectiva multidimensional, la cual supone trabajar en diferentes escalas y con distintos ministerios. Sin embargo, al realizar un análisis crítico del modo en que se implementan las actuaciones del Estado, se comprueba que los mecanismos y estrategias que guían las políticas implementadas, no logran este cometido.

En tal sentido, la construcción de vivienda nueva evidencia la continuidad de la política *viviendista* (Fernández Wagner, 2011), al realizar grandes conjuntos de habitacionales, sistema llave en mano, es decir que se entregan barrios con viviendas listas para residir, con su infraestructura y equipamiento correspondiente. Asimismo, se constata que, en los planes implementados, el Estado diferencia socialmente la asignación de vivienda en cuanto a la calidad de soluciones habitacionales, equipamientos y las localizaciones, según el poder adquisitivo de la población destinando el suelo de mayor calidad ambiental a los sectores de mayores recursos y en contraposición el suelo con menor calidad ecológica y ambiental a los más vulnerables (Figura 5).

Ello se comprueba, por ejemplo, en los últimos mega emprendimientos realizados por el IPVDU en el área urbana: el Barrio Lomas de Tafi (2012) emplazado al sur del municipio de Tafi Viejo, destinado a una población de ingresos medios y Manantial Sur (2013) ubicado al sur del municipio capitalino y que continúa hasta la comuna de San Felipe y Santa Bárbara, para vivienda de sectores populares (Cichero, 2021; Gómez López et al., 2015).



**REFERENCIAS**

Jurisdicciones	<b>Medio físico</b>	<b>Riesgos ambientales</b>
<b>Modos de producción</b>	Sierra San Javier	Anegamiento
Estatal	Piedemonte	Cauce fluvial
	Llanura	Deslizamientos
		Extracciones
		Inundación fluvial
		Pendiente elevada
		Zona infiltración
		Baja pendiente

**Figura 5.** Producción estatal en relación al medio físico y conflictos ambientales. **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [*capas vectoriales*], por P. Cichero, 2021; R. L. Cuozzo, 2018; C. Gómez López, 2001 y P. Sesma y E. Guido, 2013).

En su rol de administrador, el Estado influye y estipula las características del espacio urbano de la ciudad a través de las normas urbanísticas y de las determinaciones legales con respecto al uso del suelo. Ello se realiza a través de dos formas, desde la gestión y desde el control. Desde el punto de vista de la gestión a nivel metropolitano, no existen instrumentos que aseguren y permitan la gestión del espacio de modo integral tanto física como funcionalmente. Es evidente la falta de propuestas para encauzar la expansión de la ciudad y ello se refleja en un crecimiento caótico y sin rumbo del área urbana. Desde el punto de vista del control las normativas existentes (Ley N°26.331 Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos [2007], códigos de planeamiento urbano, ordenanzas específicas, etc.), no está totalmente reglamentada y no siempre es respetada observándose continuas transgresiones que no son penalizadas porque falla el mecanismo de control (Sosa Paz et al., 2018). De

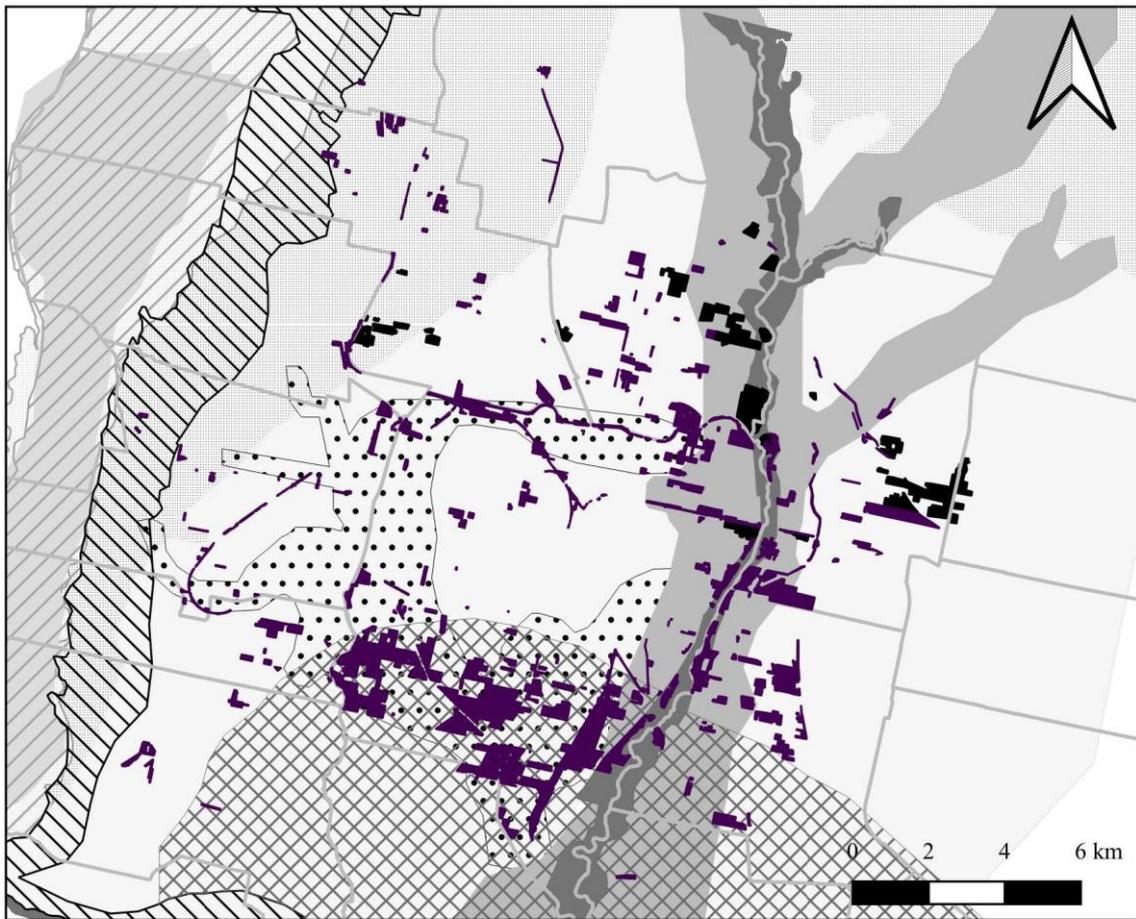
esta manera se comprueba la escasa influencia que el marco jurídico tiene frente a las poderosas fuerzas del mercado y la especulación.

La producción informal es el modo de acceso de los sectores populares al suelo urbano que caracteriza a la mayoría de las grandes ciudades latinoamericanas. Este tipo de urbanización involucra aquellos procesos tendientes a la satisfacción inmediata de una necesidad, en este caso de vivienda. Ante la incapacidad del grupo social para acceder a ella, a través del mercado o por medio de un programa público (Abramo, 2003; Abramo, 2016) la necesidad de vivienda se concreta de manera directa por parte de quienes la sufren, proceso que se denomina de autoproducción. Debido a la falta de opción, los sectores populares urbanizan, construyen, suministran servicios públicos y desarrollan el hábitat, de modo informal y a la medida de sus posibilidades. En este sentido la vivienda es entendida como derecho humano, como bien de uso, proceso, producto cultural y como acto de habitar buscando la satisfacción de las necesidades de quienes las organizan, sin fines de lucro. Ello establece una particular relación de los habitantes con el hábitat y una mayor valoración del mismo.

Para los sectores populares el suelo urbano es escaso, ya sea porque el mismo no es accesible económicamente o porque no es apto ambientalmente. Económicamente, en el sistema de mercado imperante, el valor del suelo (adecuado, con servicios y valores naturales) es elevado para estos sectores en tanto no cuentan con los ingresos suficientes para entrar en el juego especulativo que este sistema impone (Abramo, 2012). Se trata de población que la mayoría de las veces, no tiene inserción en trabajos formales que los coloca al margen de la posibilidad de acceder al espacio urbano a través de créditos o programas y por ello recurren a la apropiación u ocupación (Cravino et al., 2022). De esta manera, al primar la producción privada y un fuerte derecho de la propiedad privada, esta población permanece marginal del sistema y sin derecho a la ciudad (Catenazzi y Reese, 2010).

La estrategia de supervivencia que desarrollan lleva a la ocupación de espacios sin condiciones donde el bien preciado es la accesibilidad. Ello agrava la situación de aquellos grupos de población que son trasladados a espacios desarticulados y alejados de la ciudad por iniciativa del Estado, debiendo hacerse cargo de altos costos de transporte. Consecuentemente, se observa que estos espacios se conforman en áreas cada vez más homogéneas, en territorios ambientalmente degradados y en relación directa con barreras urbanas, sobre basurales, vías férreas, espacios inundables, con problemas de saneamiento y déficit de servicios (Figura 6). Esta urbanización predomina fundamentalmente en el sureste de San Miguel de Tucumán y en Banda del Río Salí y Alderetes, en sectores colindantes al Río Salí. Dichos terrenos poseen los menores valores de suelo del aglomerado (Cichero, 2021).

Se trata de una población de bajos recursos y en condiciones de extrema vulnerabilidad, sin posibilidades de interrelación e integración con el resto de la ciudad, lo cual tiene como consecuencia la persistencia de la pobreza. Tienen un carácter dependiente ya que para superar las condiciones de vulnerabilidad y precariedad es necesaria una gran inversión y gestión por parte del Estado, lo cual en el mejor de los casos se alcanza a largo plazo y con mucho esfuerzo por parte de esta población, sobre todo los sectores populares que se organizan a partir de movimientos sociales.

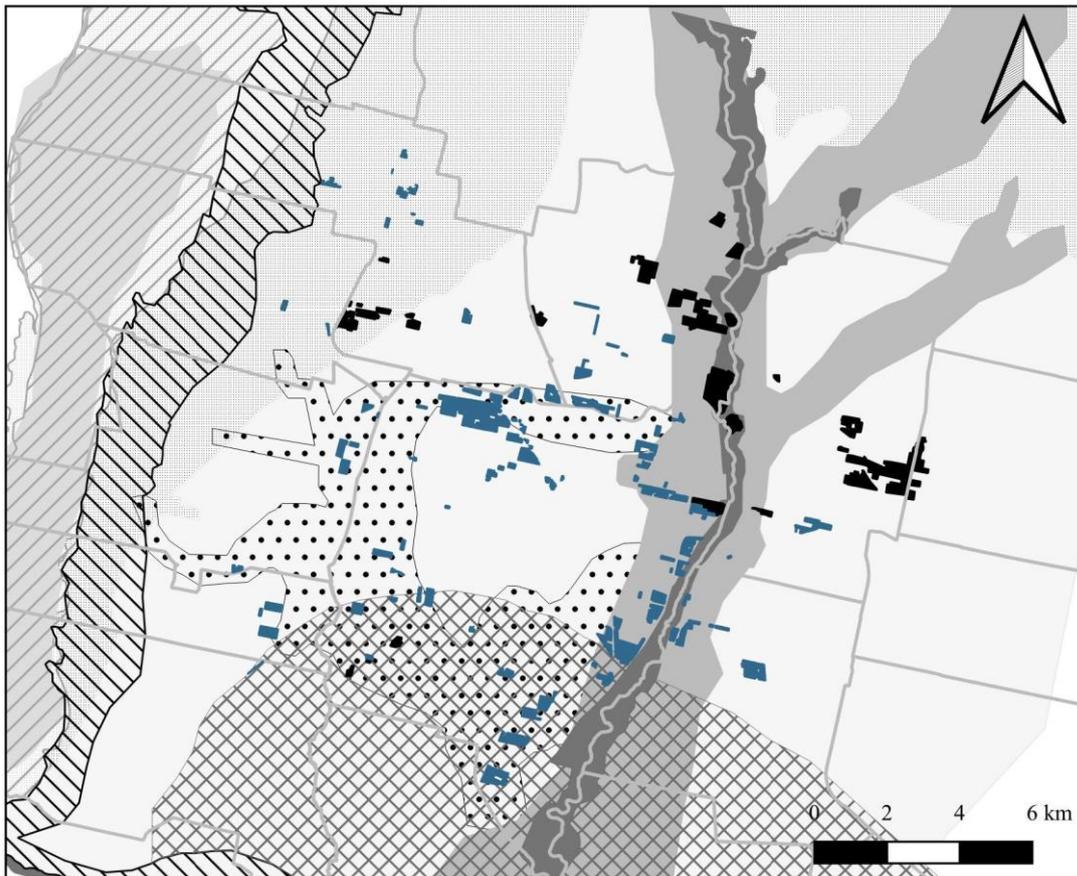


**REFERENCIAS**

Jurisdicciones	<b>Medio físico</b>	<b>Riesgos ambientales</b>
<b>Modos de producción</b>	Sierra San Javier	Anegamiento
Informal	Piedemonte	Cauce fluvial
	Llanura	Deslizamientos
		Extracciones
		Inundación fluvial
		Pendiente elevada
		Zona infiltración
		Baja pendiente

**Figura 6.** Producción informal en relación al medio físico y conflictos ambientales. **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [*capas vectoriales*], por P. Cichero, 2021; R. L. Cuozzo, 2018; RENABAP, 2022 y P. Sesma y E. Guido, 2013).

En referencia a la producción informal con intervención del Estado, si bien se realizan un gran número de operatorias se observa una mejora cuantitativa que no logra mejorar los hábitats en su integralidad. Fundamentalmente no se resuelve la superación de las condiciones físicas naturales adversas junto con la integración y articulación con la ciudad, y por lo tanto esta población queda confinada a espacios fragmentados y diferenciados. El accionar del Estado en relación con las mejoras en estos sectores, es siempre deficitario, no logrando superar su situación marginal en relación a otros sectores más consolidados de la ciudad (Gómez López y Castañeda Nordmann, 2019). En consecuencia, siguiendo a Lefebvre (1971), no se logra el “derecho a la ciudad” para gran parte de la población, es decir el derecho a vivir dignamente en la ciudad, a sentirse parte de ella en un hábitat que facilite el tejido de las relaciones sociales, no solo internamente sino en articulación con los otros grupos sociales urbanos (Catenazzi y Reese, 2010).



**REFERENCIAS**

Jurisdicciones	<b>Medio físico</b>	<b>Riesgos ambientales</b>
<b>Modos de producción</b>	Sierra San Javier	Anegamiento
Informal + Estatal	Piedemonte	Inundación fluvial
	Llanura	Cauce fluvial
		Deslizamientos
		Extracciones
		Pendiente elevada
		Zona infiltración
		Baja pendiente

**Figura 7.** Producción informal en relación al medio físico y conflictos ambientales. **Fuente:** (Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [*capas vectoriales*], por P. Cichero, 2021; RENABAP, 2022 y P. Sesma y E. Guido, 2013).

**Conclusiones**

A partir de esta investigación se comprueba que los modos de producción del espacio residencial profundizan la desarticulación socio-espacial de la ciudad consolidando hábitats diferenciados, agravando condiciones de desigualdad y vulnerabilidad de la población en el espacio urbano.

La producción inmobiliaria es la mayor generadora de suelo urbano en las últimas décadas y determina la tendencia del crecimiento de la ciudad, apropiándose de los valores urbanos para la obtención de ganancia. Además, es selectivo, sólo aquellos que tienen capacidad de elección (porque cuentan con los recursos económicos para participar del mercado inmobiliario), tienen acceso a espacios de elevado valor ecológico y urbano en los municipios y comunas considerados de mayor jerarquía del aglomerado que disponen de bienes y servicios que aseguran una adecuada calidad de vida.

En contraposición, la producción informal actúa con una estrategia de necesidad y supervivencia para acceder al suelo urbano y a los servicios de la ciudad. Los sectores vulnerables se localizan dónde pueden y como pueden.

El Estado, tanto por acción u omisión es el contralor del proceso de urbanización de la ciudad, es el promotor de vivienda y de provisión de infraestructura. Sin embargo, en las últimas décadas, se comprueba que, a pesar de la significativa obra pública destinada a los sectores populares, la misma no logra la superación de las condiciones de vulnerabilidad y marginamiento de muchos habitantes de la ciudad.

Ello responde, por un lado, a que el Estado implementa los programas de políticas públicas de manera diferencial, de acuerdo con el poder adquisitivo de los destinatarios. Los sectores medios acceden a vivienda llave en mano en barrios localizados en áreas con aptitud ambiental mientras que los sectores populares en zonas con grandes conflictos ambientales. Por otra parte, la producción informal con intervención estatal, continúa desarticulada y separadas por barreras. Con ello se condena a estos espacios y a sus habitantes a la fragmentación y la marginación urbana, entendida esta no solo como la “carencia de” (la cual existe) sino como estar “al margen de” los servicios y bienes que la ciudad brinda, en convivencia e integración social.

De este modo, el Estado contribuye con esta situación dejando actuar a la promoción privada y en algunos casos asociándose con ella. En esta interacción quienes cuentan con los medios, acceden a los bienes y servicios urbanos y a una adecuada calidad ambiental, mientras que los sectores populares solo tienen accesos a hábitats con conflictos y degradados.

Se puede afirmar entonces que, de los diversos modos de producción de suelo urbano estudiados, ni la inmobiliaria a través de las urbanizaciones cerradas de carácter “*insular y autista de su entorno*” ni la informal mediante urbanizaciones “*precarias, dependientes y vulnerables*” contribuyen a la construcción de un hábitat digno. Solo el Estado tiene la posibilidad de hacerlo, es por ello que no puede ser entendido como un actor más, ya que posee un rol fundamental en la producción del espacio urbano.

Para ello es necesario la implementación de políticas públicas pensadas a la luz de la situación local. Los planes de vivienda no pueden responder a una operatoria a nivel nacional, estandarizada e impersonal, sino que deben pensarse en función de la realidad de cada ciudad, teniendo en cuenta, los conflictos ambientales, las barreras a superar y las expectativas y necesidades propias de la población a atender. Asimismo, estas políticas deben planificar y gestionar una adecuada distribución tipológica en la ciudad. Se comprueba que los grandes conjuntos de vivienda, diferenciados según el nivel social de la población solo contribuye a la separación y fragmentación.

Por ello, el Estado tiene que asegurar su equidistribución en la ciudad integrando las mismas a los otros usos urbanos, manejando las densidades de ocupación de tal manera de lograr una ciudad justa para todo, asegurando la provisión de infraestructura, bienes, servicios y equipamientos. Ello requiere implementar acciones que reviertan la supremacía del mercado inmobiliario, distribuyendo de forma equitativa las plusvalías urbanas (Cichero, 2021).

El desarrollo de estrategias tendientes a superar la actual de división, segregación y fragmentación que se observa en el espacio urbano es un requisito fundamental para lograr una ciudad más equitativa e inclusiva para todos los ciudadanos. Esto es un desafío asumido hace varios años desde la Nueva Agenda Urbana (ONU, 2016) cuyo objetivo es el de promover ciudades más incluyentes, compactas y conectadas mediante la planificación y el diseño urbano, la gobernanza y la legislación urbana y la economía urbana procurando crear un vínculo recíproco entre urbanización y desarrollo.

Pensar la construcción de la ciudad como “construcción de hábitat” con un enfoque integral, implica no solo la construcción de vivienda sino de espacios donde la población pueda “realizar y realizarse” en su vida cotidiana con dignidad, equidad y oportunidad e interacción con los demás. De esta manera, es necesario (re)pensar y (re)construir la ciudad como escenario de la vida colectiva, producto social de todos sus habitantes, una ciudad donde no solo se vive, se habita, alcanzando el derecho a la ciudad que no es un derecho más, debido a que implica habitar con dignidad, igualdad, oportunidad y en relación con los demás.

## Bibliografía

- Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y Territorio: Estudios territoriales*, XXXV(136-137), 273-294. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391/45918>
- Abramo, P., Rodríguez Mancilla, M. y Erazo Espinosa, J. (eds.) (2016). Ciudades populares en disputa ¿Acceso a suelo urbano para todos? Ediciones Abya-Yala. <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/12829/1/Ciudades%20de%20la%20gente%204.pdf>
- Abramo, P.; Carrión Mena, F.; Corti, M. y Ramírez Kuri, P. (2022). *El nuevo pacto urbano. Diálogo sobre un proyecto de reforma radical de las ciudades de América Latina*. Café de las ciudades.
- Abramo, Pedro. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Barenboim, C. (2014). *Mercado inmobiliario, normativas e impacto territorial. Rosario y su periferia*. Universidad Nacional de Rosario.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29(086), 37-49. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo*. Ákal.
- Castañeda Nordmann, A. L. (2018). *Metodología de detección de umbrales de calidad ambiental en base a los servicios urbanos. Un aporte a la evaluación del Área Metropolitana de Tucumán*. [Tesis doctoral no publicada]. Doctorado en Ciencias Sociales (Orientación Geografía), Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán.
- Castañeda Nordmann, A. L. y Gómez López, C. (2020). ¿Relocalización o bienestar social? Evaluación de las condiciones de accesibilidad en erradicaciones del Área Metropolitana de Tucumán. *Estudios demográficos y urbanos*, 35(1), 185-214. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i1.1832>
- Catenazzi, A. y Reese, E. (2010). Derecho a la ciudad. La dinámica del crecimiento urbano, el déficit habitacional y las asignaturas pendientes. *Voces en el Fénix*, 1(1), 72-75. [https://www.pagina12.com.ar/especiales/archivo/voces\\_en\\_el\\_fenix/002-fenix.pdf](https://www.pagina12.com.ar/especiales/archivo/voces_en_el_fenix/002-fenix.pdf)
- Cichero, P. (2021). *Mercantilización del suelo a partir de la obra pública y su incidencia en la conformación socioespacial del Área Metropolitana de Tucumán. Una aproximación a las plusvalías urbanas*. [Tesis doctoral no publicada]. Doctorado en Arquitectura. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán.
- Cichero, P. y Gómez López, C. (2022). Disyuntivas entre la valuación catastral y los precios de mercado del suelo vacante. El sector de la avenida Presidente Perón, Tucumán. *Revista Huellas*, 26(1), 11-28. <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2022-2602>
- Cravino, M. C. (2004). El barrio concebido como comunidad: reflexiones acerca de algunos supuestos presentes en la focalización territorial de políticas asistenciales. *Cuaderno urbano: espacio, cultura y sociedad*, 4, 75-98. <http://dx.doi.org/10.30972/crn.441759>
- Cravino, M. C. (comp.); Baptista, C. A.; Daich Varela, L.; Massidda, A.; Oxman, J.; Soares Gonçalves, R.; Snitcofsky, V. y da Cunha, N. V. (2022). *Historia y memoria de villas y favelas*. Ediciones UNGS. <https://ediciones.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2022/04/9789876305822-resumen.pdf>
- Cuenya, B. (2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 21(21), 167-194.

[http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-36552016000200008&lng=es&tlng=en](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552016000200008&lng=es&tlng=en).

- Cuozzo, R. L. (2018). *Transformaciones territoriales. Nuevas dinámicas en la producción del suelo residencial en el Área Metropolitana de Tucumán*. [Tesis doctoral no publicada]. Doctorado en Ciencias Sociales (Orientación Geografía), Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán.
- De Mattos, C (2001). Metropolicización y suburbanización. *EURE*, XXVII(80).  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608001>
- De Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En A. I. Geraiges de Lemos; M. Arroyo y M. L. Silveira (comps.), *América Latina: cidade, campo e turismo*, (pp. 41-73). Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. CLACSO. <https://core.ac.uk/download/pdf/35175749.pdf#page=41>
- Delgado, M. (2010). La ciudad mentirosa. Fraude y miseria del “Modelo Barcelona” (2da ed.). Catarata.
- Dirección General de Catastro [DGC]. (2023). *Geoservicios WFS*. Infraestructura de Datos Espaciales. <http://www.catastro.tucuman.gov.ar/servicios/servicio-wms-web-map-service/>
- Fernández Durán, R. (1996). *La explosión del desorden: La metrópolis como espacio de la crisis global*. Fundamentos.
- Fernández Wagner, R. (2011). La producción social del hábitat en La Ciudad Injusta. En M. Arévalo et al. *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina*, (pp. 59-76). Trilce. [https://hical.org/wp-content/uploads/2019/01/el\\_camino\\_posible.pdf](https://hical.org/wp-content/uploads/2019/01/el_camino_posible.pdf)
- Gómez López, C. (2001). *Influencia de la Promoción Pública de Vivienda en el Desarrollo de la Mancha Urbana de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. Elementos para la Comprensión de su Estructura Urbana*. [Tesis doctoral]. Universidad Politécnica de Valencia.
- Gómez López, C. y Castañeda Nordmann, A. L. (2019). Revisión crítica sobre la construcción de vivienda estatal y el acceso a servicios urbanos en el área metropolitana de Tucumán. *Oculum Ensaíos*, 16(2), 257–275. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v16n2a4201>
- Gómez López, C. y Cuozzo, R. L. (2018). Las tendencias del crecimiento metropolitano. En M. Malizia, P. Boldrini y P. Paolasso (comps.), *Hacia otra ciudad posible: transformaciones urbanas recientes en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán* (pp. 141-166). Café de las Ciudades.
- Gómez López, C., Cuozzo, R. L. y Boldrini, P. (2015). Impactos de las políticas de vivienda en el Área Metropolitana de Tucumán, Argentina. 2003-2013. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 19(19), 153-178. <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/858>
- Harvey, D. (1973). *Urbanismo y Desigualdad Social*. Siglo Veintiuno Editores.
- Instituto Geográfico Nacional [IGN]. (2023). *Capas SIG*. <https://www.ign.gob.ar/NuestrasActividades/InformacionGeoespacial/CapasSIG>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC]. (tercer trimestre, 2020). *Encuesta Permanente de Hogares*. [https://www.indec.gob.ar/dbindec/eph/continua/TBASI\\_CUA001\\_T\\_320\\_29.rtf](https://www.indec.gob.ar/dbindec/eph/continua/TBASI_CUA001_T_320_29.rtf)
- Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2da ed.). CEDE, Ediciones Uniandes.
- Lefebvre, H. (1971). *El derecho a la ciudad*. Península.
- Ley de Loteos N.º 5.380. (1982, 30 de marzo). Junta Militar de la provincia de Tucumán en facultades legislativas. <http://www.saij.gob.ar/5380-local-tucuman-ley-loteos-reglamenta-regimen-sobre->

[fraccionamiento-tierras-requiera-apertura-una-mas-vias-circulacion-deroga-ley-1272-ley-ejidos-lpt0105380-1982-03-24/123456789-0abc-defg-083-5010tvorpyel](#)

- Ley N°26.331 Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos (2007, 19 de diciembre). Congreso de la Nación Argentina. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/135000-139999/136125/norma.htm>
- Lombardo, J. D. (2012). *La construcción del espacio urbano. Sus características en el Área Metropolitana de Buenos Aires*. CICCUS-UNGS.
- Organización de las Naciones Unidas [ONU]. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. ONU Hábitat. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>
- Ortecho, L. E. (2012). *Hábitat*. Secretaría de Planeamiento y Políticas. Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva. [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/habitat\\_doc.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/habitat_doc.pdf)
- Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad *Ciudades*, 7(28), 8-14. [https://www.researchgate.net/publication/274313532\\_Actores\\_sociales\\_y\\_gestion\\_de\\_la\\_ciudad](https://www.researchgate.net/publication/274313532_Actores_sociales_y_gestion_de_la_ciudad)
- Pérez, P. (2001). Cuestión metropolitana y gobernabilidad urbana en la Argentina. En A. Vázquez Barquero y Ó. Madoery (comps.), *Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local*, (pp. 257-286). Homo Sapiens Ediciones. [https://bam21.org.ar/comunidad/pluginfile.php/1509/mod\\_data/content/5289/Cuesti%C3%B3n%20metropolitana%20y%20gobernabilidad%20urbana%20en%20la%20Argentina.%20Pedro%20P%C3%ADrez.%202001.pdf](https://bam21.org.ar/comunidad/pluginfile.php/1509/mod_data/content/5289/Cuesti%C3%B3n%20metropolitana%20y%20gobernabilidad%20urbana%20en%20la%20Argentina.%20Pedro%20P%C3%ADrez.%202001.pdf)
- Pérez, P. (2022). Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario. *Territorios*, 46, 1-20. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.10027>
- Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60. <https://www.scielo.br/pdf/cm/v16n31/2236-9996-cm-16-31-0037.pdf>
- Prévôt Schapira, M. (2001). Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, 19, 33-56. <https://perfilesla.flacso.edu.mx/index.php/perfilesla/article/view/315/269>
- Reese, E. (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. *Medio ambiente y urbanización*, 65(1), 3-21. <http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/La%20situacion%20actual%20de%20la%20gestion%20urbana%20y%20la%20agenda.%20Reese.PDF>
- Registro Nacional de Barrios Populares [RENABAP]. (2022). Capas GIS. Ministerio de Desarrollo Social. <https://datos.gob.ar/dataset/desarrollo-social-registro-nacional-barrios-populares>
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gilli.
- Santos, M. (2000). *La naturaleza del Espacio. Técnica y tiempo, razón y emoción*. Ariel.
- Schiavo, E. y Gelfuso, A. (2018) Urbanismo de mercado. Las ciudades latinoamericanas y el neoliberalismo realmente existente. *Cadernos Metrópole*, 20(42), 423-442. <https://www.scielo.br/pdf/cm/v20n42/2236-9996-cm-20-42-0423.pdf>
- Sesma, P. y Guido, E. (2013). Estudio Diagnóstico del Área Metropolitana de Tucumán (EDAMET). Segunda Etapa. Diagnóstico Sectorial. Eje Ambiental. En H. Bomba, P. Sesma, H. Ferullo, B. Garzón, C. Gómez López, y S. Pacheco (orgs.), *Estudio Diagnóstico del Área Metropolitana de Tucumán (EDAMET)*.

*Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI)* (pp. 10-235). Universidad Nacional de Tucumán.

Soja, E. (1985). The Spatiality of Social Life: Toward a Transformative Retheorisation. En D. Gregory, D. y J. Urry, (eds.), *Social Relations and Spatial Structures*. Macmillan.

Solá Morales, M. (1997). *Las formas de crecimiento urbano*. Ediciones UPC.

<https://urbanitasite.files.wordpress.com/2019/11/de-solc3a1-las-formas-de-crecimiento-urbano.pdf>

Sosa Paz, M. E., Gómez López, C. y Cuzzo, R. L. (2018). Marco Normativo para el ordenamiento y desarrollo urbano. En M. Malizia, P. Boldrini y P. Paolasso (comps.), *Hacia otra ciudad posible: transformaciones urbanas recientes en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán* (pp. 167-180). Café de las Ciudades.

Svampa M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Biblos.

Vidal-Koppmann, S. (2009). Fragmentación socio-espacial en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Journal of Latin American Geography*, 8(1), 79-97.