

# **Autosegregación Urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires**

## **El mercado inmobiliario como mecanismo de exclusión espacial**

**Estudiantes:** Paredes Lucas y Abdul Santiago

**Docentes a cargo:** Paola Fernández y María Laura Giménez

### **Resumen**

La presente investigación toma como eje central el concepto de “autosegregación”. Pretende relacionar, dentro del AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), el período neoliberal democrático de la Argentina, -desde 1990 hasta 2002-, con el mercado inmobiliario, en que se incluyen las transformaciones espaciales que se generaron en torno a este y el modo en el que se alteró la valorización de espacios en el entramado urbano. Se analizan las razones por las que los sectores medios-altos y altos se ven posibilitados a “resguardarse” dentro de una urbanización cerrada y se aíslan de modo hermético respecto del exterior.

Además, se ejemplifica para la investigación el complejo “Nuevo Quilmes”, una urbanización cerrada que, a pesar de estar en una zona donde no abundan esta clase de construcciones, retrata a la perfección todas las características que los tópicos a analizar de esta investigación conllevan.

**Palabras claves:** Autosegregación, segregación, neoliberalismo, mercado inmobiliario, urbanizaciones cerradas, Nuevo Quilmes

### **Abstract**

This research takes as its central axis the concept of “self-segregation”. It intends to relate, within the AMBA (Metropolitan Area of Buenos Aires), the neoliberal democratic period of Argentina, -from 1990 to 2002- with the real estate business, including the spatial transformations that were generated around it and mod in the one that altered the valorization of certain spaces within the city. The reasons why the upper-middle and upper sectors are able to "take shelter" within a closed urbanization, hermetically isolating themselves from the outside, are analyzed. In addition, the “Nuevo Quilmes” complex is given as an example for the investigation, a closed urbanization that, despite being in an area where these kinds of constructions are not abundant, perfectly portrays all the statistic characteristics that the investigation entails.

**Keywords:** Autosegregation, segregation, neoliberalism, real-estate business, closed

## Introducción

Con el panorama actual, es inevitable ligar los conceptos relacionados con la composición urbana de las ciudades, con las transformaciones económicas de los últimos años, y con la estructura política que se desenvuelve a raíz de ellas. Los cambios sociales de las últimas décadas estuvieron acompañados de alteraciones no sólo en la distribución de la sociedad en el espacio -considerado desde una óptica corpórea y tangible– sino también en cuestiones relacionadas con la posesión y con la toma de decisiones acerca de la funcionalidad y la composición del territorio en el que vivimos. Con esto último nos referimos a la materialización económica del espacio urbano y a la representación de la diferenciación entre la condición de las clases sociales, en ese ámbito. En este estudio se refleja la distinción respecto de la movilización de cierto grupo a espacios excluidos (por voluntad propia) y la presencia de otro agente importante que condiciona dicha situación de fragmentación: el negocio inmobiliario, que a lo largo de la década del '90, en AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), que constituyó un ente manipulador en las cuestiones asociadas a la distribución del espacio urbano. De este modo, al introducirnos en el concepto de autosegregación, y al haber aclarado que su operacionalización será desarrollada de acuerdo a las cuestiones económicas que residen en ella, se considera necesario acudir a las palabras de Sabatini (1999), quien en un intento por definir dicho término se refirió a la segregación como la aglomeración geográfica de familias en una condición categórica social. En este sentido, se desprenden dos posibilidades en cuanto al proceso de exclusión espacial como fue definido: por un lado, la llamada segregación forzada, que comprende aquel proceso por el cual la marginación espacial está relacionada con la movilización de las clases sociales más bajas hacia las villas de emergencia por necesidad económica; y la *auto segregación*, cuyo propósito de exclusión del espacio urbano, se relaciona con la intención de desvinculación por parte de un grupo que, con capacidad económica necesaria para marginarse, se distancia del centro urbano en donde residen la mayoría de las personas (en promedio, a 40 km del centro, según Sonia - Kopmann; 2014). En este sentido, la presente investigación se desarrolla de acuerdo a este último grupo y los factores que inciden en el desenvolvimiento de su movilización. La definición que da Sabatini (1999) puede aplicarse tanto al caso de la segregación forzada como de la autosegregación, y se comprende que ambos procesos son más o menos voluntarios por diferentes motivos. Tal como plantea Leinur (1999), en el caso de la segregación forzada posee una alta nota de involuntariedad dada por el mercado de la vivienda

y su carencia de adaptabilidad al actual mercado de trabajo. Sin embargo, con respecto a la autosegregación, se genera de forma voluntaria un intento con el objetivo de excluirse de la mayor parte de la sociedad para resguardar tanto los bienes materiales como la integridad física de los habitantes de estos barrios privados. Evidencia de esto son tanto los mecanismos de coerción físicos existentes dentro de estos espacios (como lo son los muros o vallas), como también los múltiples sistemas empleados para la seguridad de los habitantes. (Roitman, 2003: 4)

Sin embargo, el análisis de estos factores como tales no pueden ponerse en análisis sin considerar el período neoliberal en la Argentina, donde estas casas de campo y clubes comenzaron a entenderse como opciones para la vivienda de las clases medias-altas y altas. Estos macro-emprendimientos se dan en un contexto de creciente pobreza e inseguridad en conjunto con el abandono o modificación de la asistencia del gobierno hacia la construcción y la garantía de la vivienda. Estas medidas se dan en el marco de un cambio de rol por parte del Estado en la búsqueda de la desregularización de la economía dentro del plan neoliberal. Ejemplos de esto, son la modificación de ingresos del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), la privatización del Banco Hipotecario, etc (Cuenya, 2000: 3-9). Pero estos puntos y sus consecuencias de la forma más empírica se pondrán en juego dentro del apartado de Resultados.

El neoliberalismo como tal, surge en América Latina con la llegada de la dictadura de Augusto Pinochet en Chile y con el derrocamiento de Salvador Allende, el primer presidente socialista en alcanzar la presidencia por comicios democráticos dentro de una sociedad capitalista. Con Pinochet se reforma Chile como se la conocía hasta entonces gracias a los Chicago Boys: un grupo de estudiantes de la Universidad de Chicago (Universidad adherida al pensamiento liberal de Milton Friedman) que tomaron las riendas económicas del país. Con velocidad y financiamiento de potencias como Estados Unidos, se da una seguidilla de dictaduras en Latinoamérica de similares características, que imponen este sistema de desregularización de la economía y cada vez menor intervención directa del Estado. El período a analizar, sin embargo, comprende desde la década del 90 hasta 2002, donde una sucesión de gobiernos democráticos que mantuvieron igual lineamiento político, generaron un escenario económico y social que permitió la agudización del proceso segregacionista. En este contexto, el factor determinante que produce fluctuaciones en la composición del entramado urbano y que permite realizar una construcción correlacional entre la distribución espacial de la sociedad y las políticas económicas del período de tiempo a desarrollar, es el manejo del antes nombrado *mercado inmobiliario*, actividad que comprende la compra y venta de propiedades a través de los promotores, que aumentan o disminuyen el precio según la demanda y la disposición de los potenciales compradores del suelo. En palabras de Baer y Kaww (2014), el mercado de la renta del suelo incide en las posibilidades por parte de los

diferentes estratos económicos de acceder a viviendas de distinta calidad dentro del territorio urbano: los grupos de más alto nivel económico, habitan en espacios con mejores servicios y equipamiento, mientras que en el otro extremo, en consideración del sector peor posicionado, algunos residen localizaciones abundadas por la precariedad. Herzer (2008), también alega que los cambios en el negocio inmobiliario, corresponden a decisiones que se orientan a la necesidad por parte de los promotores de invertir en zonas deterioradas. A su vez, el imperativo de las clases bajas y medias sobre la necesidad de acceder a una vivienda, acompañado por otros factores socioculturales, también inciden en cambios en la demanda del suelo. En este sentido y tal como alude Morales (2008), los “verdaderos pobladores” del espacio no son los residentes de los barrios que ocupan ciertas zonas, sino que estos están constituidos por quienes moldean el precio del suelo urbano, lo cual desemboca en un proceso electivo, en donde solo pueden acceder a éste un grupo de potenciales compradores determinado. Smith (1979), también plantea que la construcción estructural y sistemática de las ciudades se moviliza por el capital y por los promotores inmobiliarios que articulan la distribución espacial con este.

Ahora bien, para lograr un estudio integral acerca del fenómeno de la autosegregación en un periodo determinado, es necesario recortar el contexto - espacial para así lograr que nuestra investigación comprenda el desarrollo del proceso segregacional de una forma más minuciosa y que trate de explicar en forma de causa - consecuencia la incidencia directa de la estructura política y económica en la composición del entramado urbano. En esta oportunidad, como bien se ha dicho, el desarrollo de la investigación abarcará el proceso de autosegregación en el AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires), que según el Censo de Población y Vivienda de 2001, contaba para dicho año con una población de alrededor de 13,8 millones de habitantes, lo cual se traduce en una concentración del 37% de la población total de Argentina, que se constituye en la zona del país con más densidad poblacional (razón por la cual se sustenta la elección por sobre este espacio para su estudio). La situación de AMBA con respecto a las demás metrópolis latinoamericanas, se diferencia por las transformaciones políticas y sociales por las que atravesaron sus residentes: aumento de la pobreza y del desempleo. La concentración de la riqueza y a su vez, la permeabilidad del negocio inmobiliario para con los habitantes de ingresos medio/altos y altos, fueron los desencadenantes de una fragmentación urbana casi total, y los causantes de la segregación urbana tal y como la conocemos (Vidal - Kopmann, 2020). De este manera, y en modo de lograr una construcción sintética e introductoria, se considera necesario indicar que se parte del supuesto de que la autosegregación espacial en AMBA, es no sólo producto del negocio inmobiliario y su funcionamiento, sino de un sistema económico y social, - como lo fue el Neoliberalismo - que generó oportunidades para permitir dicha relación entre ambas variables. A su vez, la evolución de la presente investigación se desarrollará mediante una construcción

teórica y relacional que permite explicar el caso de la urbanización cerrada “Nuevo Quilmes”. Nuevo Quilmes formó, como proyecto, un macroemprendimiento que tenía tal inversión como para hacer, de una zona inhabitable, habitable. Este barrio cerrado se encuentra en Don Bosco en las calles Lomas de Zamora y Dr. Illia, cuenta con un total de 100 hectáreas y posee un aproximado de 678 lotes, además de playas, espacios abiertos y lugares para recreación, como lo son canchas de fútbol, básquet y tenis. Como era una zona con tendencia a inundarse (tal es así que en el pasado su río era un sistema de conexión para los navíos de alta mar cuando el terreno pertenecía a Radio Pacheco) tuvieron que subir el nivel del suelo dos metros. Sin embargo, esta zona que parecería inedificable logró serlo gracias a la instalación de relleno y de lagunas artificiales que permitieran que el agua fluyese de una forma conveniente a la urbanización (no así para los habitantes del exterior, según testimonio de los pobladores). Es de este modo es que procedemos a introducir las preguntas claves por las cuales esta investigación se compuso: ¿Cuáles fueron las razones por las que, a partir de los eventos causados por el Neoliberalismo, crecieron tanto los sectores que decidieron auto-segregarse por voluntad propia en un barrio cerrado y aislarse del resto de la sociedad? ¿Qué factores incidieron en la expansión y en el deterioro de este proceso de segregación residencial?

## **Metodología**

Dentro de esta investigación, se usó el relevo de bibliografía para enfocar la investigación en una modalidad descriptiva-explicativa de los procesos de auto segregación urbana en el periodo que dicho estudio comprende. Al ser una investigación basada en la comprensión de un fenómeno social en base a los actores y por las características que a ella compete, se utilizan métodos cualitativos. Se tomaron de referencia autores que tratan tanto los conceptos de contextualización espacial y temporal, como fuentes cuyo punto central reside en explicar y relacionar el impacto de la problemática a desarrollar en la estructura social. Por mencionado, las fuentes para la investigación serán secundarias y de índole documental. Por el período analizado, la investigación será básica y longitudinal. Para lograr un efectivo análisis y “puesta en juego” de los contenidos estudiados, se debe tomar como eje central el concepto de “auto segregación”, que se relaciona con el Negocio Inmobiliario y el Estado Neoliberal. Por esta última oración, entonces, comprendemos a lo que llamamos la autosegregación residencial que, a diferencia de la segregación residencial repasada en la introducción, tiene un carácter de voluntariedad al tener la mayoría de estos habitantes, varias opciones posibles de vivienda. Los sujetos son: aquellos que, con el nivel económico correspondiente, optan por vivir en un barrio privado; y el sector inmobiliario dicho. El concepto de auto segregación se presenta en la realidad cotidiana como los habitantes que

deciden habitar un barrio cerrado con el objetivo de aislarse del exterior y gozan de una cercanía a la naturaleza y una seguridad mayor que por fuera de las grandes urbanizaciones. Este concepto se traduce en la práctica con el índice de centralización (la cercanía con las ciudades centrales), y con el índice de autosegregación, es decir, la cantidad de personas que habitan este tipo de urbanizaciones. Por otro lado, el negocio inmobiliario se traduce en la demanda de los barrios cerrados y en el precio del suelo. Por último, podemos ver al Estado Neoliberal dibujado en la realidad con las medidas aplicadas y sus respectivas consecuencias.

## **Resultados de la investigación**

### **-Mercado del suelo y autosegregación: dos ejes de un mismo plano**

Al momento de referirse a la cuestión que abarca los interrogantes acerca del proceso de generación de auto segregación urbana, es necesario acudir a las palabras de Morales - Schechinger (2007), que refieren a la tendencia de la oferta de exigir el precio máximo que puede ofrecer el comprador. En este sentido, el precio del suelo no se da por una simple situación de arbitrariedad, sino que se establece según la disposición de los compradores y de los inquilinos. Según Lopez, Morales, Klet y Corvalan (2014) Existen tres estadios en los que se produce la transformación del entramado urbano considerando al control del negocio inmobiliario como variable directa:

1. Producción de la renta del suelo urbano
2. Apropiación privada de la renta del suelo por grandes demandas en la actividad inmobiliaria
3. Proceso de exclusión de los residentes originales que no son capaces de llegar al monto estipulado por el sector inmobiliario para comprar las nuevas viviendas.

De dicha construcción se puede extraer la idea sobre la falta de regulación en cuanto a la formación del precio del suelo: el costo del terreno no está referenciado por ningún precio de producción ya que no tiene un costo de producción privado (Lazzari. 2013: 43). Y es que, tal como propone Lazzari, la evidencia empírica denota que la valorización del suelo se ve envuelta en condicionantes a los cuales pertenecen aquellos agentes que jerarquizan el precio de la tierra según su uso y su desuso. De ese modo, el suelo se comprende como una mercancía, cuya valorización responde al proceso de circulación y de consumo, y no sólo al trabajo social que está circunscrito en él.

## **-El neoliberalismo como fuente de especulación inmobiliaria**

El neoliberalismo produjo en Argentina, tal como plantea Pirez (2016), una clase media con alta capacidad de consumo. La composición del espacio público en particular en AMBA durante los '90, se alejaba cada vez más de las expectativas de los grupos que podían acceder a un suelo urbano marginado de la sociedad y con capacidades altas de autosustentabilidad. En este plano, el aumento en la cantidad de las urbanizaciones cerradas, se relaciona con la intención por parte de las clases medias altas de alejarse de aquel circuito habitacional sesgado por el contraste económico y social, y por la gran inversión privada que contrajo el desarrollo de un modelo económico que generó un escenario que permitió la movilización de ciertos grupos a zonas aisladas del territorio. Janochska (2003) explica que durante los '90, se incrementó el consumo automovilístico, por lo que se implementaron nuevas redes viales que conectarán las rutas con Buenos Aires. Según datos del mismo autor, se realizaron inversiones de cerca de U\$S 3,5 mil millones para la renovación y la ampliación de los caminos de tránsito, hecho que demuestra la renovación y la necesidad de organizar una estructura urbanística que está conectada, no para establecer una circulación simultánea de los habitantes de una región determinada, sino para lograr un aumento constante del consumo, y para permitir que aquellos que tengan la capacidad de emigrar hacia otras zonas para encender más la iniciativa privada, puedan hacerlo.

De la idea que involucra a los habitantes de los barrios cerrados como “los mayores consumidores”, se desprende el razonamiento que refleja el porqué de la persistente inversión en los sectores auto segregados: los barrios privados constituían una posibilidad de mejorar la situación financiera de los municipios, ya que a la vez que no generaban imprevistos en el gasto público, contribuían a una fuente de recaudación constante. Ciccolella (1998), indica que en AMBA, en la década del 90, se invirtieron cerca de U\$S 4mil millones en barrios privados, en alrededor de 4 millones de m<sup>2</sup>. Además. la elaboración de hotelería y edificios empresariales, generaron grandes espacios de consumo que incidieron en el juego de la demanda del negocio inmobiliario. Es en su periferia que la Región Metropolitana da lugar al desarrollo de countries, los barrios cerrados nombrados, y consigo la aparición de shoppings, centros de entretenimiento, etc. A pesar de que esta investigación se desarrolla en el periodo comprendido entre 1990 y 2002, y en consideración que debido a los cambios socioeconómicos a nivel local, la dinámica del negocio inmobiliario durante este tiempo se modificó en contrastaste con otros periodos, es importante incluir el aporte de Baer (2016), que sistematizó y reflejó el aumento en el precio de los lotes a partir de 2002: entre junio de 2002 y 2014, el precio promedio del suelo aumentó

nueve veces, y pasó US\$ 193 por m<sup>2</sup> en el comienzo del lapso, a US\$ 1682 en 2014. Ciccolella en referencia a la transformación del espacio urbano vinculado a la estructura socioeconómica de la población, y sin adentrarse en explicaciones amplias sobre el Neoliberalismo y lo que implicó, explica que la Ley De Convertibilidad y el “ambiente favorable” para el negocio contrajo inversiones de unos US\$ 30 millones entre 1990 y 2001 y pasó a actuar como promotor y “distribuidor” del territorio.

### **-El ejercicio mutuo de la transformación espacial urbana**

Dada la referencia acerca de la creación de las urbanizaciones cerradas y de acuerdo a que esta investigación interpreta a la génesis de las urbanizaciones cerradas como mero producto de la concentración de población en los asentamientos precarios, se vuelve indispensable reconocer el rechazo por parte del Estado acerca de la orientación de políticas públicas destinadas al grupo en situación habitacional deficitaria. Tal como explica Vidal - Koppmann (2007), las obras públicas efectuadas en las zonas de mayor precariedad en relación a la construcción de viviendas fueron escasas en comparación al anhelo estatal de resurgir el consumo en las urbanizaciones privadas.

En este contexto, la agenda política no tenía en consideración planes de vivienda sostenibles enfocados a estos sectores de bajos recursos, por lo que la agudización en el proceso de convergencia de las urbanizaciones cerradas y de los asentamientos precarios, se volvió mutuo (Vidal - Koppman, 2007). En consideración de un modelo económico que en la historia no suplió las deficiencias económicas de los sectores populares, y al favorecer la producción capitalista del hábitat y la función mercantil de la vivienda (Rodríguez y Di Virgilio, 2007), una construcción ideológica basada en la idea de un mercado inmobiliario condicionado por un sistema neoliberal que restringe el desarrollo de un entramado urbano homogéneo, se vuelve factible. Además, el hecho de encontrarse ante una situación de constante suba de desempleo y trabajo precario (Golovanevskyz, 2011) - elementos que también se le atribuyen a la posición del Estado neoliberal - agudizaron aún más la fragmentación urbana existente, y la imposibilidad por parte de los sectores precarios de acceder a una vivienda. De este modo, Svampa (2001), establece una construcción metafórica, que refiere a la existencia de “perdedores” - en relación al sistema socioeconómico neoliberal” - constituidos por los habitantes de los asentamientos precarios, y por los ganadores, que en este caso serían aquellos residentes de las urbanizaciones cerradas.

### **-Los mecanismos de asistencia del negocio inmobiliario**

De esta última idea ligada a que los barrios cerrados constituyen un elemento del incentivo privado, se desprende el accionar gubernamental que abarcó un plan por el que se reestructuraron entidades como el Banco Hipotecario Nacional, el cual otorgaba planes de vivienda como el FONAVI, y que a lo largo de la década del '90, según Cuenya (2000), realizó transferencias de cerca de US\$ 1.093.175.028, las cuales permitieron la construcción de unas 54mil viviendas para 1998. Cristini y Moya (2004), también se explayan sobre los préstamos destinados a la vivienda durante la década de los '90 por parte del BHN, en referencia a la gran cantidad de préstamos que se otorgaron a partir de 1993, momento a partir del cual re-comenzó la actividad de préstamos en dicha institución: para 2001, el Banco Hipotecario Nacional administraba unas 399 mil hipotecas con un total de US\$ 3.629.000 en préstamos otorgados para ese año.

### **-Hacia una construcción empírica sobre la autosegregación espacial**

Por el hecho que nuestra investigación parte del supuesto que la autosegregación en AMBA es producto de la evolución del mercado inmobiliario entre 1990 - 2002; es necesario acudir a las explicaciones de Maestrojuan (2000), quien explica que para 1991, los pocos barrios cerrados ocupaban sólo una superficie de 34 kms.2, mientras que en 2000, las 400 urbanizaciones cerradas existentes cubrían un espacio de 305 kms.2. Es decir que “en diez años ha surgido de la tierra, a pedazos, sin el menor debate público y sin ningún plan de conjunto a escala de la aglomeración, una ciudad privada 1,7 veces más extendida que la CABA (180 kms<sup>2</sup>)” (Thuiller, 2005: 10). Garreau (1991), ejemplifica dicha transformación con el caso de Pilar, localidad que dentro de AMBA, es la ciudad con mas barrios cerrados: el aumento demográfico constituyó un crecimiento de la cantidad de población residente de barrios cerrados dentro de ese espacio, que para 2001, era del 6% de la población total (233.000 habitantes).

Sonia Vidal - Koppman (2020), por su parte, se encarga de estudiar a la Región Metropolitana en su generalidad, indica que entre 1991 y 2000, las hectáreas dentro de AMBA destinadas a la construcción de barrios privados, eran de un 10% de la totalidad de la superficie.

### **-Especulación inmobiliaria como disparador segregacional: el caso de Nuevo Quilmes**

El caso de Nuevo Quilmes ejemplifica las características que pretenden postularse como resultados. Según Cortizas (2016) una licenciada en Geografía que realizó su tesis acerca de este barrio cerrado y Villa Alcira, Nuevo Quilmes surge como una opción de consumo hacia el barrio privado para las clases medias-altas y altas. Esto se explica sobre el precio del suelo dentro de este lugar, el cual es más bajo que los barrios cerrados de otras localidades (como fue el ejemplo de la introducción: Nordelta o Pilar). Sin embargo, posee todas las

características que se destacan en otros servicios del estilo. Podemos considerar entonces que el Nuevo Quilmes, como tal, surge como forma de respuesta ante la herencia neoliberal en la Argentina, donde el incentivo yacía sobre la urbanización privada. Esto se justifica desde perspectivas, entre ellas la que abarca la inseguridad. El deterioro del sistema de educación y el aumento del desempleo fueron factores que desembocaron en un aumento de la delincuencia y a ello vienen a dar una aparente respuesta estos macroemprendimientos: a ofrecer, de forma aislada, un espacio cerrado donde pueda hacerse contacto con la naturaleza (artificial, en el caso de este lugar) y donde la inseguridad no es un problema como en el exterior, el cual se aprecia como deteriorado. Pero tal como fue abordado a lo largo de la presentación de resultados de esta investigación, el desarrollo del neoliberalismo y la consecuente producción de políticas públicas destinadas a aumentar la inversión privada, contrajo la búsqueda y el estímulo del consumo. En palabras de Cortizas (2016), una de las razones por las cuales se motivó la construcción del Nuevo Quilmes en el espacio en donde fue realizada su proyección, fue por constituir un lugar estratégico y atractivo para potenciales consumidores. De hecho, el lema principal por el que sustenta dicha elección refiere a la proximidad de la zona con Puerto Madero, destino que puede ser alcanzado en 8 minutos. Además, dicho proyecto inmobiliario sentó sus bases de construcción en la desembocadura del km. 17 de la Autopista, por lo que se cumple lo propuesto con anterioridad sobre la necesidad de conectividad entre las vías de transporte con las urbanizaciones privadas, para así incentivar la movilidad hacia este tipo de complejos. En la configuración urbana de Bernal se puede apreciar el sector donde reside la urbanización cerrada "Nuevo Quilmes", que se trata de una gran fragmentación urbana entre dicho complejo de viviendas y Villa Alcira, barrio cuyos servicios se han visto deteriorados a lo largo de los años, por el surgimiento la urbanización privada vecina, y porque existe un mercado inmobiliario que propició y priorizó la orientación de las inversiones privadas solo para uno de ambos sitios urbanos. Esta relación fue construida a partir de las explicaciones de Cortizas (2016) sobre la desvalorización del suelo de Villa Alcira por la planificación del negocio inmobiliario que antepone a las obras del Nuevo Quilmes por sobre las del barrio precario. Esta priorización también se refleja en la importancia limitada que se le dio a las consecuencias que conllevaba para el entorno ambiental la ejecución de esta urbanización cerrada, ya que por ejemplo, esta construcción generó inundaciones en la zona Villa Alcira. Y es que en la práctica, las obras del Nuevo Quilmes pueden ser consideradas ilegales en cierto punto, ya que tal como plantea uno de los residentes de Don Bosco entrevistado por Cortizas (2016) "las tierras donde se está montando el barrio cerrado son bajas, 2 metros sobre la costa y según la Ley de Suelos bonaerense no se puede urbanizar en terrenos por debajo de los 3.75 metros sobre el nivel del mar, por eso rellenaron Nuevo Quilmes con tierras del barrio y generaron una cava que trajo alteraciones en las napas de Villa Alcira."

Es a través de dichas aproximaciones hacia la situación urbana - ambiental de la zona donde reside Nuevo Quilmes, que se le puede atribuir un rol de “modificador” al negocio inmobiliario. En este sentido, los cambios en la valorización de los suelos de este sector se deben sobre todo a la especulación de los promotores en cuanto a las zonas que tienen más tendencia a funcionar como perfectas fuentes de consumo, y al abandono de estos agentes para con los “pedidos de ayuda” del barrio precario en contraposición.

## **Conclusiones**

luego de haber realizado un relevo de bibliografía, y de haber completado una construcción correlacional acerca de las variables que están implicadas en esta investigación, se facilita la comprensión del rol y de la funcionalidad del mercado inmobiliario, cuyo entorno propicia las condiciones para que los sectores medios - altos y altos, puedan acceder a una urbanización que posee las características necesarias para autosegregarse. En este sentido, el conocimiento adquirido denota que la sistematización del funcionamiento del negocio inmobiliario, no está dotado de una situación de natural arbitrariedad, es decir que no propone en su planificación el costeo de viviendas sin intencionalidades a largo plazo, sino que se basa en la especulación y la observación del juego de la oferta y la demanda. De este modo se genera una fragmentación urbana que en cierto punto es motivada a beneficio por el negocio inmobiliario, ya que sin la existencia de barrios que se desvalorizan y se dejan de lado en términos de mantenimiento e incentivo de consumo, no habrían zonas espaciales que estuvieran en proceso de reconstrucción continua, como son los barrios cerrados. A pesar de que en la práctica, una gran cantidad de personas que se “refugian” en urbanizaciones cerradas lo hacen por una cuestión estigmatizante hacia los residentes de los barrios más precarios o por motivos ligados a la inseguridad que se sufre en el “exterior”, - traducido como la conservación de la integridad física y de los bienes materiales -, la esencia del verdadero propósito por el que se produce la movilización de estas personas hacia esta tipología de urbanizaciones, se sostiene en el hecho de que existe un mercado que le permite a los que tienen la capacidad económica de auto segregarse, efectuar dicha exclusión y tener una sensación de mayor seguridad respecto a los puntos mencionados. Por otro lado, en el período comprendido para la investigación, comprendemos al neoliberalismo y a la falta de regulación estatal y asistencia, como cómplices de este “éxodo” de las clases medias-altas y altas hacia barrios cerrados. La herencia neoliberal acerca de la especulación financiera tuvo alcances no sólo respecto a la economía monetaria, sino también a los bienes raíces: el surgimiento de un macroemprendimiento de entes extranjeros en forma de urbanización cerrada a la escala de Nuevo Quilmes con la inversión que ello conllevó al haber subido el nivel del terreno y su relleno. Así que es que se vuelve indefectible al referir

a los procesos de expansión y transformación del entramado urbano, hablar de un contexto y de un sujeto manipulador por el cual se generan fluctuaciones en la materialización de las diferencias sociales y económicas; esto es, la reproducción de un proceso, que aunque no posee un destino determinado, tiende a somatizarse tanto en aquellos grupos que le son útiles al modelo económico en cuestión de forma directa y aquellos que lo hacen pero solo a través de las deficiencias que él le genera.

### **Apartado**

**crítico**

Si bien consideramos que la investigación incluye puntos interesantes y los relaciona de igual forma, al aplicar una teoría compleja y con un tiempo acotado se nos hizo imposible el incluir “segregación forzosa” - respecto a las urbanizaciones precarias (como contraparte) - como un concepto a analizar en el mismo plano que la auto segregación. Tal vez podría haber sido interesante el poner ambos conceptos a “jugar”, de cierta forma. Por otro lado, la investigación se vio limitada tanto desde lo físico como lo temporal. respecto de este último punto, por el simple hecho de tener ciertas fechas aproximadas que fueren a entregar diferentes avances, y física por el contexto de pandemia en el que se desarrolló la investigación, donde no existió la posibilidad de hacer ningún estudio dentro del campo. ni ir en busca de datos que sirvieran para la investigación, al lugar analizado Este último punto es uno de los más destacados al considerar la información que se puede relevar del ejemplo que consideramos conveniente por la cercanía espacial: el Nuevo Quilmes.