

**LA REVALORIZACIÓN DE ESPACIOS URBANOS Y NUEVAS
CONSIDERACIONES SOBRE EL VALOR DEL SUELO EN LAS CIUDADES
INTERMEDIAS. SANTA ROSA. LA PAMPA. ARGENTINA.**

Prof. Leticia García¹
Prof. Daila Pombo²
Prof. María Lucrecia Filomia³

Resumen

En la ciudad de Santa Rosa, La Pampa, se advierte que el valor del suelo ya no se fija únicamente en función de mecanismos tradicionales de oferta y demanda sino a través de la incorporación de componentes perceptivos, vinculados, muchas veces, con las representaciones sociales de los habitantes urbanos.

La histórica limitación del crecimiento en el sudoeste de la ciudad, por la presencia de una barrera natural como la laguna “Don Tomás”, y el denominado Barrio Los Hornos van siendo “neutralizados” por las intervenciones estatales que se van amalgamando con ciertas representaciones de la población que decide recuperar viviendas tradicionales para adaptarlas a nuevas funciones, además de la ponderación del paisaje a la hora de fijar valores a los inmuebles cercanos y en las construcciones de viviendas permanentes en los loteos de reciente ejecución.

En esta presentación se exponen algunas consideraciones que enmarcan el análisis de las variaciones del valor del suelo urbano adoptadas en la ciudad de Santa Rosa – La Pampa-, rescatando el rol de los agentes y/o actores involucrados, las prácticas que se utilizan para la fijación de valores y cómo influyen en la significación/resignificación de los lugares.

Palabras claves: Ciudades intermedias; revalorización; valor del suelo; representaciones sociales

¹ Instituto y Departamento de Geografía – FCH. Universidad Nacional de La Pampa – Argentina. E-mail: dillonbeatriz@gmail.com>

² Instituto y Departamento de Geografía – FCH. Universidad Nacional de La Pampa - Argentina

³ Instituto y Departamento de Geografía – FCH. Universidad Nacional de La Pampa – Argentina

Introducción

El espacio urbano de las ciudades intermedias se encuentra actualmente siendo objeto de un proceso cada vez más exacerbado de valorización diferencial del suelo. En la ciudad de Santa Rosa (La Pampa - Argentina) se advierte que el valor del suelo ya no se fija, únicamente, en función de los mecanismos tradicionales de la oferta y la demanda, sino a través de la aplicación de factores percibidos por los consumidores vinculados, muchas veces, con las representaciones sociales de los residentes urbanos.

El entramado de relaciones que establece el capital con formas y lógicas empresarias llevadas adelante por “promotores”, las intervenciones del Estado a través de inversiones en infraestructura, normativas y las estimaciones subjetivas de los demandantes; han modificado las lógicas tradicionales de fijación de valor generando un proceso de valorización y revalorización de zonas urbanas como en el suroeste de la ciudad de Santa Rosa. La presencia de un cuenco lagunar, receptor de los líquidos cloacales y pluviales de la ciudad, el anegamiento de las calles aledañas y la localización cercana de denominado Barrio los Hornos – habitado por grupos de condición social media-baja y productores de ladrillos- fueron, por mucho tiempo, limitantes de la expansión de la ciudad y causantes de la desvalorización de las unidades inmobiliarias.

Intervenciones estatales en el saneamiento de la laguna y en la refuncionalización de su entorno sumado a la construcción del edificio de la Ciudad Judicial se fueron amalgamando a ciertas representaciones de la población que busca recuperar viviendas tradicionales para adaptarlas a los nuevos usos del suelo (estudios jurídicos-contables, comercios, entre otros) con la consecuente revalorización del área. Por su parte, la laguna y su entorno comienzan a ser objeto de valor escénico a la hora de construir viviendas permanentes en los loteos de reciente ejecución.

En esta presentación se exponen algunas consideraciones que enmarcan el análisis de las variaciones del valor del suelo urbano aplicadas en la ciudad de Santa Rosa – La Pampa-, rescatando el rol de los agentes y/o actores involucrados, las prácticas que se utilizan para la fijación de valores y cómo influyen en la significación/resignificación de los lugares.

Transformaciones de los espacios urbanos.

Los procesos globales de reestructuración económica y política de las últimas décadas dan como resultado transformaciones espaciales, de organización y de sistemas de lugares en los conjuntos territoriales, principalmente en los espacios urbanos.

A partir de los años noventa, estas transformaciones se visibilizaron rápidamente y en forma más destacada en las grandes ciudades metropolitanas. En éstas, los procesos de producción y consumo del espacio urbano están dominados por una dinámica de acumulación del capital con un extraordinario despliegue en ritmos temporales acelerados.

En estos espacios se observan procesos de fragmentación y jerarquización del espacio, en la medida que crean obstáculos para la reunión o el encuentro de personas y para la apropiación de objetos de consumo colectivo, presentándose cada vez más proclives a la segregación del tejido social y de los usos del suelo urbano. En estos procesos inciden, además, los cambios tecnológicos, político-económicos y socio-culturales, producto de la denominada globalización.

El capital está incluido en el espacio a través del capital inmobiliario o capital “fijado a la tierra” creando nuevas artificializaciones en las ciudades a través de infraestructuras físicas susceptibles de facilitar el movimiento y circulación del mismo.

La organización territorial, a cargo del poder estatal, está siendo cada vez más erosionada por la implantación de una lógica de mercado que diferencia en el territorio áreas articuladas, valorizadas y dinámicas y otras marginadas, desestructuradas y debilitadas, con serias dificultades para su funcionamiento.

La propiedad privada de la tierra urbana es un elemento de importancia en la valorización del suelo urbano, ya que la libre disponibilidad de los inmuebles para la finalidad que se desee, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, permite ofertar la tierra en el mercado o reservarla para valorizaciones futuras, generando en muchos casos vacíos urbanos, crecimientos desordenados, segregación socioespacial producto de la especulación inmobiliaria, etc.

El permiso de loteo y la incorporación de suelo para urbanizar consiste en una forma de dividir la tierra en parcelas comercializables. Cada una de ellas puede ser

comprada y vendida a través de la práctica inmobiliaria. Esta práctica acompaña un proceso de transformación mediante el cual la comercialización pasa a ser un “gran negocio” y el espacio urbano es incorporado por los circuitos de valorización del capital financiero otorgándose significaciones diferentes según su destino.

En las ciudades de rango intermedio, la dinámica y los procesos de reestructuración económica exigen la aplicación de estrategias que favorezcan la radicación de inversiones, dando lugar a una competencia entre territorios, para atraer capitales. El desarrollo de nuevos factores y condiciones de competitividad conlleva una posición de dependencia de los mercados financieros y comerciales y acentúa, aún más, las desigualdades y la fragmentación territorial y social del espacio urbano.

La ciudad de Santa Rosa, capital de la provincia de La Pampa, se encuentra en el rango descripto, por sus funciones y roles a partir de una (re)asignación de actividades y decisiones que la sitúan en una posición privilegiada en lo que se refiere a la conexión con otros centros de la red nacional, regional y con pequeños centros del entorno rural.

En este contexto, el suelo urbano ha sufrido un particular proceso de encarecimiento en las grandes ciudades como también en las ciudades intermedias, con sus consecuencias negativas para la organización del espacio. Por este motivo los precios del suelo urbano han demostrado su incidencia en la distribución espacial de los grupos sociales y las tipologías habitacionales, así como también la imposibilidad de los sectores más desfavorecidos de acceder al mercado formal del suelo urbano.

Características de las ciudades actuales.

Las ciudades actuales se caracterizan por la mezcla de morfologías y usos en el espacio, tanto en las áreas de crecimiento como en los sectores consolidados. Las franjas suburbanas se extienden en forma difusa, fragmentada y privatizada en contraposición con las áreas centrales en las cuales se recuperan, revalorizan o sobreviven, los centros históricos.

“En la producción del espacio urbano intervienen distintos agentes que mediante su interacción, van determinando la formación de las diferentes áreas. Aquí se identifica tanto

la participación de quienes lo hacen a través del mercado inmobiliario, como la acción de los grupos que, por carecer de recursos, producen ciudad al margen del circuito formal” (Formiga y Marengo, 2000:65).

Las transformaciones sociales producto de los procesos de globalización e informacionalización, imprimen una nueva lógica espacial característica de los nuevos procesos de acumulación, de organización de la producción, de integración de los mercados y de ejercicio del poder (Borja y Castells, 1997).

El espacio urbano tiene, entonces, una importancia vital para el capital, el cual es influenciado por la dinámica que le imprime el modelo económico actual. De esta manera, el sector inmobiliario se convierte en un factor relevante para la reproducción del capital. La preeminencia de este sector como parte del circuito de circulación del capital es un fenómeno acrecentado a partir de la década del noventa en muchos países latinoamericanos y, particularmente, en Argentina, dado que el modelo económico adoptado creó condiciones favorables para su desarrollo.

Según Bothelo (2007:25), se entiende por sector inmobiliario “...al conjunto de actividades que incluye a subsectores de materiales de construcción de edificios y obras de ingeniería civil, así como aquellos ligados al sector terciario, tales como actividades inmobiliarias y de mantenimiento de los inmuebles”.

La circulación del capital es diferente según su composición, ya sea productivo, financiero, comercial o inmobiliario. Hay que mencionar la “renta inmobiliaria urbana”, generada por mecanismos de formación de precios, como un instrumento cuya manifestación espacial es la segregación urbana.

Diferenciación de valores según las áreas de las ciudades.

La localización central y la accesibilidad a determinados servicios y equipamientos son elementos fundamentales al momento de asignarle un valor al suelo urbano.

A medida que nos alejamos del centro, los valores difieren en función de otros factores condicionantes: sectores urbanos en expansión, las tipologías de edificación y la calidad constructiva, la cobertura de servicios y equipamientos urbanos, el entorno

inmediato, el grupo socioeconómico dominante, los usos y funciones predominantes, los potenciales compradores, entre otros.

Según Guillermina Urriza (2008), los factores considerados más relevantes en la formación y estructura de los precios del suelo urbano son: centralidad, accesibilidad, entorno socioeconómico, acciones públicas y demandas locacionales. Siguiendo la autora, el Estado interviene en el mercado del suelo urbano a través de mecanismos directos como las inversiones en obras y servicios públicos, en la normativa urbanística, en las tarifas de los servicios públicos e indirectamente, a través de políticas macroeconómicas que inciden en el valor del suelo urbano, en la dinámica inmobiliaria y en la distribución/redistribución socioespacial de la población.

Otros factores que pueden contribuir a la alteración del precio de los terrenos urbanos, están ligados con las condiciones del ambiente (natural o construido); con las características del sitio (factores físicos, accesibilidad a los servicios locales, condiciones paisajísticas, etc.) los que actuarían como responsables de la formación del precio de la tierra en cada zona de la ciudad (posición en relación con otros centros de la ciudad, ligado al sistema de transporte, reglamentación urbanística en determinados tipos o formas de uso del suelo); y con patrones más generales, que influirían en la formación de precios asignados por el conjunto de la sociedad (ritmo de crecimiento de la población, coyuntura económica, estructura de la propiedad, etc.).

Existe, en las últimas décadas, un marcado interés en analizar las dimensiones simbólicas de la realidad social. Ese giro subjetivista, proviene de los estudios culturales y la noción de imaginarios urbanos. Es una mirada en la cual se asocian componentes socio-culturales al espacio urbano con una nueva dimensión no material de la ciudad: la simbólica.

Daniel Hiernaux (citado en Lindón, 2007:3) plantea tres conceptos: imaginarios, imágenes y representaciones. Las *“percepciones se transforman en representaciones y éstas, por un proceso simbólico, se constituyen en imaginarios”*. Por ello, el estudio de los imaginarios respecto del espacio urbano, conlleva el estudio del espacio y la espacialidad como experiencia, percepción, vivencia y representación. Resultan la expresión de contextos sociales particulares y se asumen como naturalizados por parte de los sujetos.

Son compartidos socialmente y pueden ser reconocidos por pequeños o extensos grupos sociales, pero como producto de la interacción social entre los mismos. Se construyen a partir de prácticas sociales y se interponen en la relación con la ciudad y sus fragmentos.

Estos factores no tangibles también inciden al momento de la valoración del suelo y de la comercialización del mismo. Es decir, que la significación o (re)significación de determinados lugares por parte de los sujetos sociales tiene la capacidad de influir en las prácticas sociales respecto de la fijación de valor al suelo urbano.

Según Alicia Lindón (2007a), esto nos permite concebir a la ciudad como un mosaico de lugares que han sido y son construidos socialmente, en un proceso siempre inconcluso. Ese espacio urbano, con sus lugares, lleva consigo y condensa valores, normas, símbolos e imaginarios sociales. En otras palabras, todo ese mundo no material de los valores, normas, símbolos e imaginarios se objetiva en la materialidad misma de la ciudad.

Por lo tanto, toda esta interacción de variables genera enormes disparidades de acceso al espacio urbano, condicionado por el medio social y el nivel/entorno socioeconómico que le imponen los diferentes usos y grupos de acceso al mismo. Estas nuevas valoraciones minimizan otras, otrora de gran importancia, como es la distancia al área central de la ciudad otorgando valor a nuevas áreas residenciales. Como se ha mencionado, el Estado es un importante agente de influencia en el mercado inmobiliario urbano, pues a través de sus acciones y reglamentaciones interfiere activamente en lo que se refiere al precio de la tierra y su valoración. La localización de infraestructura y equipamientos de uso colectivo, las normativas de zonificación, los planes de revitalización urbana de ciertas áreas de ciudad o el fraccionamiento para la construcción de viviendas, son algunos ejemplos de cómo el Estado tiene un rol relevante en la formación de valores de la tierra urbana.

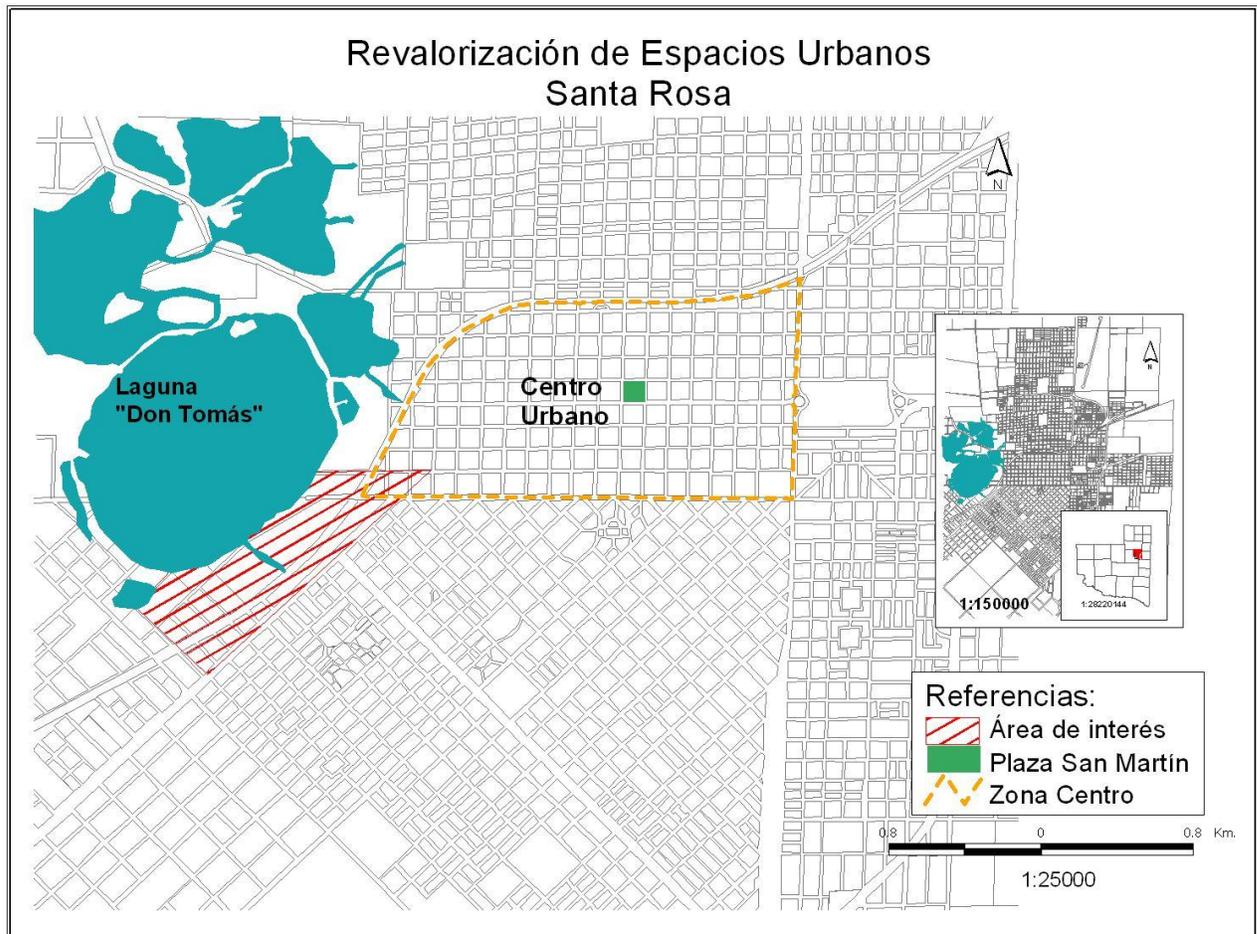
El Estado tiene la función de crear mecanismos que minimicen los obstáculos a la inversión del sector inmobiliario en lo urbano. Las decisiones adoptadas en materia urbanística como la desregulación de usos en el territorio o la falta de lineamientos claros en lo que se refiere a tendencias de crecimiento, densidad, oferta de suelo urbanizable, criterios de localización para grandes emprendimientos, provocan algunos efectos perversos, difíciles de recomponer en un breve tiempo.

Surgimiento de una nueva área con valor hedónico.

La ciudad de Santa Rosa es la capital de la provincia de La Pampa, ubicada en el centro de la República Argentina. Con 120.000 habitantes, concentra el 40% de la población de la provincia y opera como centro de mayor jerarquía regional por sus actividades gubernamentales, administrativas, comerciales y financieras de la provincia y su entorno. Su crecimiento desde la década del '70 a la actualidad ha sido constante aunque con ritmo moderado, lo que puede representar una fortaleza para su planificación. Su extensión territorial presenta limitantes al crecimiento vinculados con un cuenco de agua artificial ubicado al oeste del casco urbano, el aeropuerto ubicado al noreste, el basurero municipal, hacia el noreste de la ciudad y el parque industrial hacia el sur. Todos ellos han sido superados por el crecimiento de la ciudad, por lo que se evidencian tentáculos de crecimiento siguiendo el curso de los ejes de circulación más importantes (Ruta Nacional N°5 al Este de la ciudad; Ruta Nacional N° 35 que la atraviesa de Norte a Sur, el eje circulatorio que une Santa Rosa con la localidad de Toay ubicada a 12 Km, entre otras) (Dillon y Cossio, 2009).

En esta investigación se selecciono el sector sur-oeste de la ciudad (Plano N° 1), en donde el cuenco de agua artificial, laguna "Don Tomás", era una limitante, la cual fue superada por el crecimiento continuo de la ciudad.

Plano N° 1



Fuente: Elaboración propia.

En este caso, se ha detectado la ocurrencia de un factor da forma a lo que hemos denominado *valor hedónico* como aquel que contiene al valor intrínseco y extrínseco de los terrenos más una serie de simbolismos y significaciones propias de la percepción de los sujetos demandantes que van imponiendo nuevas lógicas de valor que escapan a las cuestiones tradicionales del mercado.

Se debe aclarar que el valor de orden intrínseco comprende los que derivan de las características propias del terreno y, los de orden extrínseco a las externalidades que circundan al mismo a las que debe agregarse el valor propio del funcionamiento del mercado. El valor intrínseco contiene aspectos vinculados con la constitución geotécnica de los terrenos que representa su capacidad portante, que se traduce en valor de acuerdo al uso

y tipología edificatoria, el estado de conservación, la posibilidad de uso efectivo inmediato o no y el máximo aprovechamiento de sus dimensiones físicas (Ferrando Corell, 2004).

Otro elemento primordial lo constituyen las condiciones externas referidas a la dotación de servicios públicos -tanto sea en calidad y cantidad-, la accesibilidad al centro de la ciudad, la infraestructura básica y las condiciones socioeconómicas de los grupos que habitan las áreas circundantes. Pero, la externalidad física basa, también, los fundamentos de valor en otras cuestiones vinculadas con los servicios educativos, de salud, comerciales, administrativos y los espacios de ocio, entre otros.

La ecuación tradicional, que vinculaba el costo del suelo urbano según su distancia con el centro de la ciudad –el valor disminuye a medida que la distancia al centro aumenta-, ha variado sustancialmente. La intervención de otros factores, como la necesidad de alejarse de la ciudad no contenedora e insegura y de tomar mayor contacto con elementos de la naturaleza, han contribuido a un cambio sustancial del valor referencial del suelo y la intervención de componentes perceptivos sociales que valorizan o desvalorizan las áreas de expansión urbana. Este es el caso en estudio en donde el valor es netamente escénico ya que sus propietarios rescatan el paisaje con agua en una provincia de características subhúmedas/áridas, como La Pampa.

Es un barrio de más o menos 5 manzanas, subdividida en terrenos de 10 por 40 m. ofreciéndolos, en la actualidad, a un valor de 60.000 dólares. En las entrevistas a los propietarios se rescata la concepción que poseen del barrio, diciendo que está compuesto por “*gente laborante, trabajadora*”, empleados que construyen la casa propia a partir de haber adquirido los terrenos muy baratos antes de su revalorización. Pero su valorización ha ido aumentando en este último año siendo una zona que no era recomendable para su instalación y construcción.

Esta valorización se dio también, por la construcción del edificio de la Ciudad Judicial, lo que hizo que la población mirara hacia esa zona debido a la refuncionalización de algunas avenidas, dándose cambios en los usos del suelo para atender las actividades conexas que genera la nueva función.

Uno de los problemas que presenta la zona es la mala calidad del agua, específicamente la salobridad de la misma, pero nunca tuvieron problemas de inundación que es una de las causas por las que era pensada como una zona inhabitable.

Uno de los propietarios entrevistados cuenta que hace muchos años que *tenía la intención de comprar un terreno con vista a la laguna* y sostiene que, en realidad hace un año que los terrenos tienen una valorización ascendente y estrepitosa, y la consulta por los valores es permanente, lo que aumenta la demanda a causa del valor escénico de los mismos. Manifiesta, además, que ya poseía un terreno que miraba hacia la laguna, el que fue expropiado por el municipio para realizar las obras de desagüe de los barrios de la ciudad. Si bien le fue entregado otro terreno, en otra zona, su intención era volver a tener uno cerca del cuenco: *“entonces la compra de este terreno es una revancha ya que quería un terreno con esta vista. En ese momento, los terrenos eran despreciados ya que las opiniones, tanto de arquitectos como de otros propietarios de quintas, lo desestimaban. Igual realicé la compra porque intuía esta futura valoración.*

En este caso el sector inmobiliario opera como creador –o recreador- de imágenes y representaciones de los consumidores a la hora de resolver los nuevos emprendimientos. La transición de la fijación del valor del suelo de recurso productivo a *recurso escénico* como elemento para construir la atraktividad, desencadena el aumento de la demanda por parte de sectores sociales en ascenso –o de clases medias-alta ávidos de construir un estilo de vida alejado de los grandes centros urbanos (González Maraschio, 2007).

Los propietarios de los terrenos de este barrio, valoran el recurso escénico, el paisaje, *la mirada a la laguna*, lo que genera que la construcción de las viviendas miren hacia el espejo de agua. En los últimos años, el área ha sido revalorizada con diferentes construcciones y en mejoramiento del Parque Recreativo “Don Tomás”, lo que hace que sea una zona muy transitada principalmente los fines de semana. Esta característica de la localización del barrio no es un problema para los propietarios ya que les gusta el movimiento continuo de gente, su visión es más social, una visión hacia el exterior *de que ven y de que los vean*, ya que en sus viviendas poseen amplios ventanales vidriados y cercos perimetrales abiertos.

Consideraciones finales.

En las áreas de expansión de las ciudades, las situaciones son variadas. Si bien existen limitantes naturales o artificiales (áreas naturales deprimidas, cementerio, parques o zonas industriales, etc.) que obstaculizan este crecimiento, y que pueden tener incidencia en la fijación de valor, no son quienes imponen las condiciones más relevantes en la fijación del precio y en la ocupación de los terrenos.

El ritmo de crecimiento de las ciudades intermedias genera la necesidad – espontánea o planificada- de incorporar suelos “*sin valor inicial de mercado*”, como es el caso en estudio. En este caso deben establecerse las condiciones de la oferta, por lo que no existen precios definidos con anterioridad, por este motivo la venta de los terrenos hace cinco años atrás, se ejecutaba con precios muy bajos. En este caso, el establecimiento de un valor contingente pone en juego la indagación entre quienes se convierten en oferentes y los demandantes, por el cual el valor inicial referencial de la oferta –según las condiciones del entorno y los aspectos simbólicos- se va ajustando a aquellos propuestos por la demanda.

Es posible afirmar que, en el crecimiento de estas ciudades ni la expansión territorial ni la densificación en zonas centrales son resultados azarosos, sino que resultan de la interacción del accionar político del Estado con la dinámica del capital privado lo que influye en las formas, en las funciones, en las dinámicas de la inversión y, por ende, en el crecimiento de la ciudad. Pero, a su vez, esta situación influye en el comportamiento de la demanda; tanto sea como modelador de las preferencias habitacionales de los consumidores como del valor perceptivo que se le otorga al entorno tanto por sus condiciones socioeconómicas (resolución y valor arquitectónico de las construcciones previas) como por el valor hedónico puesto sobre algunos componentes del paisaje urbano (árboles, cuencos de agua, desniveles en el terreno, etc.) y de la presencia de infraestructura y equipamientos que influyen sobre el valor (corredores de circulación de acceso a la ciudad, centros comerciales, etc.).

Se produce, entonces, un círculo de reproducción del valor. Es decir, el valor aumenta o disminuye no solo por las cuestiones propias del mercado sino y, sobre todo, por

las condiciones previas del entorno del sector incorporado y de la generación de valor simbólico.

Cada grupo social realiza una valoración y otorga significación y/o resignificación a determinados sectores del espacio urbano y de los bienes inmuebles, cuya carga simbólica le asigna además un componente de representación que es incorporado al momento de su valorización en el mercado. En definitiva, la aplicación de estrategias para atraer capitales e inversiones y el desarrollo de nuevos factores y condiciones de competitividad de las ciudades conlleva, necesariamente a una valorización diferente y desigual del espacio urbano.

Bibliografía

- BAUMAN, Z. (2007). *Vida de consumo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- BORJA, J. (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Editorial.
- BORJA, J. & M. CASTELLS (1997). *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid: Editorial Taurus.
- BOTELHO, A. (2007). *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. San Pablo: Annablume, Fapesp.
- DE MATTOS, C. (2002). *Redes, nodos y ciudades. Transformación de la metrópolis latinoamericana*. Instituto de Estudios urbanos y Territoriales. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- DILLON, B. & B. COSSIO (Dir). (2009) *Población y Ciudades. Dinámicas, problemas, localizaciones y representaciones*. Santa Rosa: EdUNLPam.
- FERRANDO CORELL J. (2004) *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Valencia: Ed. Universidad Politécnica de Valencia.
- FORMIGA, N. & MARENCO, S. (2000). *La dinámica urbana. El proceso vertical y la problemática de la marginalidad urbana en Bahía Blanca*. Bahía Blanca: Editorial de la Universidad Nacional del Sur.
- GARCIA CANCLINI, N. (2004) *Diferentes, desiguales, desconectados. Mapas de la interculturalidad*. Buenos Aires: Gedisa.

La revalorización de espacios urbanos y nuevas consideraciones sobre el valor del suelo en las ciudades intermedias. Santa Rosa. La Pampa. Argentina.

Leticia García; Daila Pombo; María Lucrecia Filomia

GONZALÉZ MARASCHIO, F. (2007) Nuevos emprendimientos residenciales y construcción de lugares en un área de contacto rural-urbano. El caso del Partido de Cañuelas (PBA). En, Zusman, P; C. Lois & H. Castro, *Viajes y Geografías*. Buenos Aires, Prometeo Libros.

HARVEY, D. (2007) *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Ediciones Akal.

LINDON, A. (2007a) *La ciudad y la vida urbana a través de los imaginarios urbanos*. En Revista EURE (Vol. XXXIII, N° 99), pp. 7-16. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

LINDON, A. (2007b) *Los imaginarios urbanos y el constructivismo geográfico: los hologramas espaciales*. En Revista EURE (Vol. XXXIII, N° 99), pp. 31-46. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

MONCLUS, J. (1998). *Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas*. Barcelona: Humanitas.

PRECEDO LEDO, A. (1996). *Ciudad y desarrollo urbano*. Madrid: Síntesis.

PREVOT SCHAPIRA, M. (2000). Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. En *Economía, Sociedad y Territorio*. Vol. II. N° 7 pp. 405-431.

SANTOS, M. (2000). *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Barcelona: Ariel.

SUSSEN, S. (1999). *La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.

URRIZA, G. (2008). Los precios del suelo urbano y la diferenciación socioespacial en Bahía Blanca. Presentado en *XII Encuentro Internacional Humboldt*. Rosario. Argentina.

VIRILIO, P. (2006). *Ciudad pánico*. Buenos Aires: Ed. El Zorzal.