

Repensando las lógicas de expansión residencial desde el concepto de informalidad urbana

A review about residential expansion logics from the concept of urban informality

ROCÍO RODRÍGUEZ TARDUCCI¹  0000-0003-4627-3736

DANIELA CORTIZO¹  0000-0001-8953-3978

JULIETA FREDIANI¹  0000-0002-7238-1979

¹Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido IIPAC-CONICET-UNLP. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

Resumen

La informalidad urbana puede expresarse de múltiples formas: dominial, legal, constructiva y/o urbanística, y se explica a partir de diversos factores, entre los que resultan claves las condiciones diferenciales de acceso al suelo, las características del mercado inmobiliario y el accionar del Estado. Esta problemática suele relacionarse en Latinoamérica con el hábitat precario y los sectores de menores recursos de la población. Sin embargo, este no es el único tipo de informalidad que puede encontrarse. El concepto de informalidad también está presente en las lógicas de expansión vinculadas a sectores de medios y altos recursos. En este marco, el objetivo de este trabajo consiste en analizar las diversas manifestaciones de la informalidad urbana en la periferia del Partido de La Plata, destacando que este fenómeno abarca múltiples dimensiones que van más allá de los barrios precarios. Desde un enfoque teórico y empírico, se busca evidenciar que la informalidad no se limita a las poblaciones de menores recursos, sino que también incluye otros tipos de desarrollos urbanos, como las urbanizaciones cerradas y los loteos indivisos, que, aunque pueden asociarse a sectores de medios y altos recursos, también operan fuera del marco normativo y regulatorio establecido.

Palabras clave: Informalidad urbana; Lógicas de expansión; Mercado inmobiliario

Fechas • Dates

Recibido: 2023.12.11
Aceptado: 2024.11.29
Publicado: 2025.05.30

Autor/a para correspondencia Corresponding Author

Rocío Rodríguez Tarducci
rociotarducci@gmail.com

Abstract

Urban informality can manifest in multiple ways: ownership, legal, construction, and/or urban planning. It is explained by various factors, key among them being differential access to land, the characteristics of the real estate market, and the actions of the State. In Latin America, this problem is often associated with precar-

ious housing and lower-income sectors of the population. However, this is not the only type of informality found. The concept of informality is also present in expansion patterns linked to middle- and upper-income sectors. This work aims to analyze the diverse manifestations of urban informality in the periphery of La Plata, highlighting that this phenomenon encompasses multiple dimensions that extend beyond precarious neighborhoods. From a theoretical and empirical approach, we seek to demonstrate that informality is not limited to lower-income populations, but also includes other types of urban development, such as gated communities and undivided lots, which, although they may be associated with middle- and upper-income sectors, also operate outside the established normative and regulatory framework.

Keywords: Urban informality; Expansion logics; Real estate market

1. Introducción

En las últimas décadas, las ciudades argentinas experimentaron una creciente extensión de sus superficies. Este crecimiento se presenta en general a partir de bajas densidades, a través de distintas modalidades de expansión residencial, sobre las periferias urbanas. En estos ámbitos, el suelo se convierte en centro de disputa entre los distintos actores sociales que buscan acceder a él desde distintas lógicas de ocupación y expansión residencial. De este modo, el suelo periférico se va ocupando en forma aislada, desarticulada y no planificada, y las ciudades se convierten progresivamente en la suma de fragmentos. Los procesos de transformación que acontecen en estos espacios dan lugar a territorios caracterizados por fenómenos como la dispersión, la fragmentación, la segregación, la exclusión y la informalidad urbana, concepto central de este trabajo.

En la actualidad, la conceptualización de la informalidad urbana da cuenta de un amplio abanico de estrategias de acceso al suelo, que excede el tradicional uso del término comúnmente asociado con sectores de bajos recursos económicos de la población. La informalidad a su vez se explica a partir de diversos factores, entre los que resultan claves las condiciones diferenciales de acceso al suelo, las características y dinámicas del mercado inmobiliario y el accionar del Estado. En este sentido, autores como Smolka y Biderman (2009) señalan que la informalidad en vivienda y ocupación de tierras, puede implicar la falta de derechos para la tenencia, el incumplimiento de normas y regulaciones, la provisión inadecuada de servicios públicos, el hacinamiento, y/o la construcción inadecuada, entre otras formas. Estos autores refieren a un complejo que envuelve lo que denominan actividades ilegales (falta de derechos de tenencia adecuados), irregulares (incumplimiento de normas urbanas) y / o clandestinas (no permitidas) que acceden y ocupan tierras urbanas que generalmente carecen de servicios e infraestructura mínimos.

El concepto de informalidad representa un clásico de los estudios urbanos, que en su definición mínima y abstracta busca clasificar espacios urbanos conforme a dos tipos de transgresiones, por un lado, la informalidad dominial remite al no cumplimiento con lo estipulado jurídicamente en torno a la propiedad privada, y por el otro, la urbana, al incumplimiento de las normas ambientales de subdivisión, uso, ocupación y construcción que conforman el orden urbano legítimo (Clichevsky, 2007). En las ciudades latinoamericanas, la informalidad no necesariamente es entendida como ilegalidad, pudiendo expresarse de múltiples formas: dominial, legal, constructiva y/o urbanística.

Esta problemática suele relacionarse en Latinoamérica con el hábitat precario y los sectores de bajos recursos que no logran acceder al suelo urbano por la vía formal. Sin embargo, este no es el

único tipo de informalidad que puede encontrarse en esos territorios. En Argentina, las urbanizaciones cerradas y los loteos abiertos asociados con los sectores sociales medios y altos, constituyen un tipo residencial que incurre sistemáticamente en irregularidades urbanísticas y jurídicas tal como lo hacen los asentamientos precarios. Tal es así que, para Fernández Wagner, éstas pueden considerarse como figuras cuasi clandestinas (2010: 11). En particular en la provincia de Buenos Aires, para el año 2010, el 38% de estas urbanizaciones no se encontraban aprobadas, habiendo a su vez una utilización forzada de la ley de propiedad horizontal (Ley 13.512/48) para la subdivisión del suelo (Fernández Wagner, 2010). A pesar de ello, no suelen ser nombradas en la agenda pública como informalidad urbana; tal como afirma Becker (2009, en: Ventura, 2022), independientemente de si se transgreden o no las normas, el etiquetamiento siempre es un problema de legitimidades (Ventura, 2022).

En este marco, el objetivo del trabajo consiste en analizar las diversas manifestaciones de la informalidad urbana presentes en la periferia del Partido de La Plata, destacando que este fenómeno abarca múltiples dimensiones que van más allá de los asentamientos precarios. Se busca, así, incorporar a los debates existentes las distintas formas de informalidad asociadas a las lógicas de expansión residencial:

- **Urbanizaciones Cerradas:** Urbanizaciones privadas vinculadas con sectores sociales de ingresos altos, que se desarrollan con un enfoque de exclusividad, muchas veces sin la integración adecuada a la trama urbana.
- **Loteos Indivisos:** Vinculadas con los sectores de medios y altos recursos, incluye parcelas de terrenos que se venden como propiedades individuales, pero que a menudo carecen de la infraestructura y los servicios públicos necesarios, lo que genera problemáticas en su integración a la ciudad.
- **Barrios populares (Villas y asentamientos):** Asentamientos precarios asociados a los sectores de menores recursos de la población, donde se construyen viviendas generalmente a partir de la toma de tierras vacantes, sin acceso a servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento.

Estas lógicas reflejan cómo la expansión urbana en la periferia de La Plata se realiza de manera informal no excluyente a un sector social, destacando la necesidad de abordar estos procesos con un enfoque integrador. Cabe preguntarse entonces: ¿Cuáles son las lógicas de expansión residencial que impulsan el crecimiento de la ciudad de La Plata?; ¿Qué características definen a cada una de ellas?; ¿Qué tipos de expansión podrían clasificarse dentro de lo que comúnmente se conoce como informalidad urbana?

La adopción de este enfoque permite una comprensión más completa de cómo la informalidad se manifiesta en diferentes contextos socioeconómicos, enriqueciendo la discusión sobre el desarrollo urbano en el Partido de La Plata.

2. El partido de La Plata y su expansión urbana

El Partido de La Plata (Figura 1) es uno de los 135 partidos que componen la provincia argentina de Buenos Aires. La ciudad de La Plata, posee algunas características particulares que es necesario mencionar. Según datos del censo 2022, el Partido tiene una población de Censo 772.618 habitantes. La cabecera del partido es la ciudad de La Plata, conocida dentro del partido como Casco Urbano, capital de la provincia de Buenos Aires. tiene 92.600 ha, lo que representa

un 0,3 % de la superficie total de la provincia de Buenos Aires. Está situada en el noreste del territorio bonaerense y limita al este con Berisso y Ensenada, al sur con Magdalena, al sudoeste y al oeste con Brandsen, al noroeste con San Vicente y al norte con Berazategui y Florencio Varela; a este partido también lo conforma la Isla Martín García a pesar de no poseer costas en el Río de la Plata en su parte continental.

Originalmente la ciudad fue planificada a partir del casco urbano fundacional diferenciado del área destinada a actividades rurales -hacia donde se preveía la continuidad de la trama vial jerarquizada-, con un eje estructurador central hacia el litoral y el puerto. Con el correr de los años, el área urbana se fue expandiendo por fuera de los límites establecidos por el trazado original, dando lugar a la periferia que se caracteriza por ser un área heterogénea con diversas problemáticas derivadas del acceso diferencial al suelo urbano y la no planificación de estos sectores.

Figura 1. Localización Partido de La Plata.

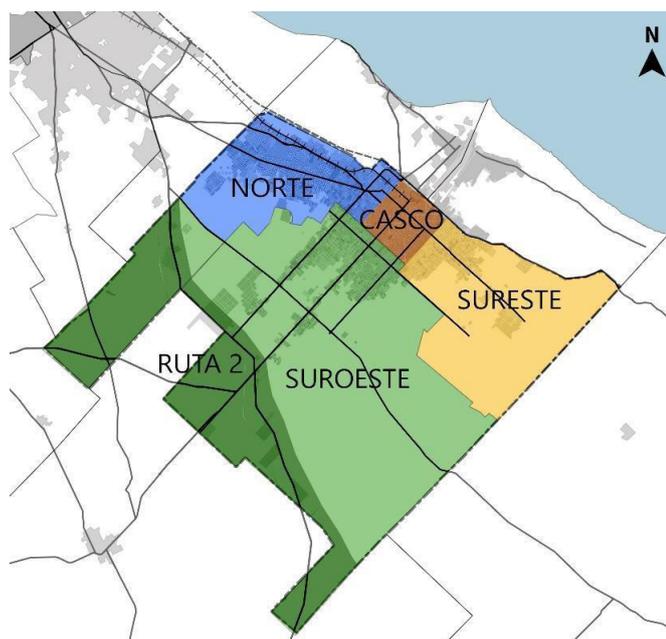


Fuente: elaboración propia (2023).

Para una mejor comprensión del territorio y su expansión urbana, a fines prácticos, se dividió el Partido según sus ejes de crecimiento, donde es posible observar las distintas lógicas que se analizan en este trabajo. Cabe mencionar que los núcleos urbanos de Ensenada y Tolosa existían previos a la fundación de la ciudad, y el resto del conglomerado se fue articulando a través de los corredores principales, creciendo por extensión a partir de éstos, y con el correr de los años se fueron unificando en un continuo urbano (Cortizo, 2020). Estos corredores son los ejes de crecimiento principales de la ciudad, pudiendo diferenciarse el eje norte (estructurado a partir de las vías del ferrocarril Roca, los Caminos Centenario y Belgrano y la Autopista LP-Bs.As.); el eje sureste (estructurado a partir de las avenidas 122, 7 y 137), el eje suroeste (estructurado a partir de las avenidas 44 y 520) y el eje ruta 2, estructurado por la Ruta Provincial 2 (Figura 2).

La metodología propuesta para este análisis se basa en un enfoque tanto cuantitativo como cualitativo, de carácter analítico y explicativo, con el objetivo de caracterizar las tres lógicas de expansión residencial vinculadas a la informalidad urbana que predominan en la periferia del Partido de La Plata. Se busca dimensionar cada una de estas lógicas mediante un análisis comparativo en distintos sectores de crecimiento urbano, lo que permitirá evidenciar las particularidades que adquiere la problemática de la informalidad en el territorio.

Figura 2. Ejes de crecimiento. Partido de La Plata.



Fuente: Elaboración propia Qgis (2023).

A partir de los resultados obtenidos, se pretende estimular un debate que contribuya a repensar las lógicas de expansión residencial y su comportamiento en el contexto de los procesos de crecimiento urbano relacionados con las distintas informalidades. De esta manera, se aspira a generar aportes desde una perspectiva integradora que favorezca una comprensión más profunda y matizada de estas dinámicas.

3. ¿Informalidad, ilegalidad o irregularidad urbana?

La revisión de la literatura acerca de los conceptos de informalidad, ilegalidad e irregularidad pone de manifiesto una confusa utilización de los mismos. En la bibliografía nacional e internacional es posible reconocer el uso indistinto de los términos irregular e informal, variando los mismos según los países o ciudades (Tabla 1). Por su parte, Calderón (1999) señala que los conceptos irregular, ilegal e informal se utilizan de manera indistinta, y requieren precisiones de distinción. Canestraro (2013) agrega que las “aparentes antinomias legalidad-ilegalidad, formalidad-informalidad y/o regularidad-irregularidad en el acceso al espacio urbano constituyen un debate en sí mismo”.

Si bien el debate sobre el uso de estos términos tiene ya varias décadas, aún no se encuentra cerrado. Al respecto, coincidimos con Carrizosa (en: Corti, 2021) en que, si bien es importante profundizar en el debate teórico, resulta más relevante el hecho de que el concepto (ilegal) es útil, tal como lo comprueba el continuo uso (y abuso) del mismo.

En relación al concepto de informalidad, Monayar (2021, en: Corti, 2021) indica que hace referencia a bienes inmuebles que en su constitución y/o construcción transgreden normativas, leyes, reglamentaciones jurídico-administrativas. Se caracteriza por situaciones de vulnerabilidad habitacional y urbana y por una situación jurídica irregular. La informalidad se presenta como una opción de acceso al suelo y a la vivienda por parte de los sectores de la población de menores

recursos económicos. Lo informal no es la no forma, sino una forma de construcción territorial que se produce por fuera de lo convenido y reglado (Monayar, V., 2021 en: Corti, M., 2021).

La noción de informalidad, explica Canestraro (2013), tiene su origen en las problemáticas asociadas al mercado de trabajo y luego se hace extensiva a la forma en la que se resuelve la relación con el mercado de tierra y vivienda y con el sistema de propiedad. Se extrapola así un concepto del campo económico hacia el urbano. Asimismo, la autora señala que la noción de informalidad urbana se utiliza frecuentemente como sinónimo de ilegalidad e irregularidad, haciendo referencia en cualquiera de las tres acepciones, a una situación en conflicto con la normativa vigente -producida mayoritariamente por el Estado- en una sociedad.

Por su parte, Schamber (2021 en: Corti, 2021) señala que la informalidad se refiere a una ausencia. Como en muchas otras ocasiones en las que “in” se utiliza como partícula inseparable que denota privación o negación, el concepto es empleado para dar cuenta de lo que se desenvuelve en las antípodas de -pero paralelamente a- lo que se considera formal o moderno. Implica falta de registros y de estatalidad normativa y fiscal. El autor diferencia este concepto del de ilegalidad y clandestinidad en la medida en que los actores involucrados en este proceso no tienen “vocación por estar al margen”. La informalidad estaría caracterizada por el fácil acceso, la baja capitalización, la prescindencia de habilitaciones, el empleo de la fuerza de trabajo familiar, poca especialización, casi nula capacidad de acumular excedentes, entre otros factores (Schamber, 2021 en: Corti, 2021).

En este mismo sentido, Vitale (en Corti, 2021) define lo informal como aquello que carece de forma o se aparta de ella, caracterizando a la informalidad urbana por el apartamiento de las formas jurídicas y del trazado regular de la ciudad. La informalidad urbana se caracteriza por la autoproducción de la ciudad y es producto de una estructura socio urbana expulsiva con un ordenamiento jurídico orientado a sectores favorecidos (aunque pueden reconocerse también urbanizaciones cerradas por fuera de las normativas vigentes que podrían ser consideradas como informales). Si bien es posible reconocer una relación entre informalidad urbana e informalidad económica, la misma no es lineal. Formalidad e informalidad (económica y socio urbana) no se entienden en forma escindida, sino como parte constitutiva de las relaciones sociales, productivas y políticas existentes en nuestras ciudades (Vitale, 2021; en: Corti, 2021).

Asimismo, cabe destacar que pese a vivir en un mundo mayoritariamente informal, la informalidad se entiende como un asunto marginal o periférico. Si la informalidad urbana no es una desviación de la norma sino lo normal, nuestra comprensión de ella debe transformarse radicalmente. Diversos autores han criticado por contradictorio a este concepto que acusa de no tener forma a fenómenos que evidentemente la tiene: la informalidad tiene forma, no es informal. Tampoco puede decirse que lo formal y lo informal existan en la realidad claramente definidos o aislados (Carrizosa, 2021; en: Corti, 2021).

Por su parte, Monayar (2011) señala que en la literatura específica es posible encontrar diferentes conceptos como irregularidad urbanística, irregularidad de acceso, informalidad urbana, loteos informales, loteos irregulares, villas, loteos piratas, loteos clandestinos, fraudulentos, asentamientos, favelas, barrios marginales, etc., para dar cuenta de aquellos bienes inmuebles que en su constitución y/o construcción transgreden las normativas y/o leyes jurídicas y/o administrativas. La reglamentación urbanística articula y define atribuciones al delimitar esos territorios como ilegales, tiene el poder de determinar qué es ilegal y qué no lo es. Al respecto, la mencionada autora señala que las situaciones de informalidad demandan la urgente intervención del Estado para dar

respuesta a la problemática social y a las situaciones de vulnerabilidad que caracterizan a las poblaciones involucradas en estos procesos de urbanización (ocupación de tierras inundables o no previstas para el uso urbano, sin equipamientos o sin acceso a servicios básicos e infraestructura).

En relación al concepto de irregularidad urbana, Monayar (2011) lo define como aquellos productos, bienes inmuebles, que no lograron cumplimentar los requisitos exigidos por la norma (jurídica o administrativa) ya que, habiendo iniciado un proceso regular, el mismo queda incompleto por una situación coyuntural, generalmente en una etapa final del proceso, por lo que su regularización, es susceptible de concretarse en los términos de las normativas vigentes. Puede ser irregularidad parcial (no cumple con algunas normas) o total. Se asocia al incumplimiento total o parcial de las normas urbanas. Diferencia dos tipos de irregularidades, la de tenencia y la urbanística. La irregularidad de tenencia se produce cuando no existe seguridad de tenencia individual o colectiva de la tierra o vivienda (por no poseer escritura pública u otro tipo de instrumento jurídico). La titularidad o el dominio es irresoluble o dificultoso de resolver dentro de los términos de los códigos y legislaciones vigentes, a favor del poseedor del bien. La irregularidad urbanística se da cuando el lote o vivienda transgreden total o parcialmente las normas administrativas y los códigos urbanos, pero cuenta con un aval o aviso de pre factibilidad o inicio de trámite normativo formal, otorgado por autoridad competente.

Profundizando en el debate teórico acerca de los conceptos de informalidad, ilegalidad e irregularidad, Rolnik (2021) plantea que la categoría ilegal no debe ser absolutizada al señalar que en muchos casos los habitantes viven en sistemas de tenencia paralegales, semi-ilegales o cuasi-legales, legitimados por leyes consuetudinarias o por simple uso o tradición, reconocidos o ignorados por las autoridades. La autora indica que no siempre la formación de esos barrios se origina en una violación de la ley. Al respecto, menciona, a modo de ejemplo, aquella tierra que puede no tener un propietario formal o, incluso, puede ser objeto de disputa entre varios postulantes. En estos últimos casos, si bien al principio la ocupación de estas tierras parecería ser ilegal, la misma puede no ser inmediatamente cuestionada, dando lugar a una consolidación de la ocupación.

Asimismo, Rolnik (2021) identifica otros tipos de situaciones de ilegalidad tales como distintas formas de compra o alquiler de porciones de tierra que no fueron objeto de divisiones oficiales del suelo y que no podrían ser aprobadas por las normas en vigor como así también tierras comunales que, frente a la expansión urbana, son cedidas o vendidas en pedazos para que allí construyan casas urbanas. Así, la autora señala que formas comunales de tenencia también pueden ser provisionales y servir de transición entre un status colectivo y formas individuales, y lo ejemplifica para la ciudad de México, en donde el derecho que garantiza la tenencia comunal no permite la venta de las tierras, por lo cual no se podrían subdividir en parcelas, sumado a que muchas veces estas tierras se encuentran fuera del límite considerado urbanizable por las leyes urbanas.

Asimismo, la autora señala que si bien la compra de pequeños lotes de tierra en los límites de las zonas urbanas, puede ser legal ya que el comprador tiene un documento que comprueba la compra legal, muchas veces la división es ilegal porque viola la legislación de división por zonas y por parcelas del suelo o porque el propietario de la tierra no demandó un permiso para parcelar. Este tipo de legalidad/ilegalidad es muy común en América Latina. Sin embargo, destaca que la clasificación operada por la planificación y por los sistemas de tenencia de la tierra va más allá de la dimensión territorial. La expresión “*no somos ilegales*” puede ser interpretada como indicación de que en las actitudes de los habitantes para con el sistema jurídico nacional, todo ocurre como si la legalidad de las formas de ocupación de la tierra repercutió sobre todas las demás relaciones

sociales, incluso sobre aquellas que no tiene nada que ver con la tierra o con la vivienda (Rolnik, 2021).

Resulta interesante el planteo realizado por Rolnik (2021) en relación al rol del Estado en la conformación de los asentamientos populares, al señalar que, aunque comúnmente se manifieste la ausencia del Estado o se haga referencia a que el Estado no llega a estos territorios, este actor resulta clave en la formación, consolidación y desalojo de estos asentamientos, al ser fuertemente constituidos y permanentemente mediados por el Estado. La presencia de este actor puede reconocerse en el origen de muchos asentamientos situados en tierras públicas, al otorgar licencias para instalarse en estas tierras, al actuar de mediador de procesos de consolidación y/o regularización de los asentamientos informales o al determinar la permanencia o la expulsión de los mismos.

Por su parte, Calderón (1999) suma a los conceptos de irregular, ilegal e informal, el de clandestino, y los aborda desde la perspectiva del mercado de suelo. Asocia los términos clandestino e irregular al mercado ilegal porque se desarrollan al margen del control público, o porque aceptando las reglas transgreden algunas normas. Por un lado, el autor distingue los términos de ilegal e informal, considerando como ilegal a aquella acción realizada por el propietario, el poseedor o promotor inmobiliario que contraviene las normas jurídicas existentes, sea en el código civil o en el urbanístico; y como informal a las acciones de agentes que no se enmarcan en las reglas establecidas o a quienes se les niega protección y que desarrollan actividades que generan ingresos y beneficios por fuera de las regulaciones estatales. Considera que un mercado puede ser informal e ilegal, según la relación con los dispositivos del sector público, tanto porque se desarrolla al margen de él como en virtud de aceptar sus reglas y transgredir alguna de sus normas; siendo el primero además clandestino; el segundo, irregular (Calderón, 1999 en: Canestraro, 2013).

En el mismo sentido, Clichevsky (1997, en: Monayar, 2011) diferencia el concepto de irregular del de clandestino. Si bien ambos son ilegales, la autora considera que el irregular lo es en los términos de las legislaciones vigentes, mientras que el clandestino, no es susceptible de regularizarse dentro del marco de las normativas y éstas deberán ser modificadas para posibilitar dicha regularización. Monayar (2011) señala que cuando los procesos no cuentan con una autorización inicial, se consideran clandestinos. Sin embargo, para la autora clandestino es un estado transitorio o efímero ya que sólo lo es en la medida que es oculto o desconocido por la autoridad y hasta que el poder público lo conoce, aunque no lo reconozca formalmente.

En relación a la problemática del acceso al suelo urbano, Azuela (1993, en: Canestraro, 2013) señala que cuando se hace referencia a asentamientos informales, irregulares o ilegales, no se alude a características físicas o económicas de los mismos, sino a una relación problemática con el orden jurídico formalmente vigente en esa sociedad. Incluso, aunque se reconozca una irregularidad física, derivada de las características de los terrenos, siempre está presente una concepción normativa detrás de esa designación. El autor cuestiona además la frecuente equiparación del concepto de “popular” con el de “irregular”, dado que los sectores populares no siempre habitan espacios en los que se plantean problemas jurídicos y aunque se regularizará la tenencia de la tierra los habitantes no dejarían de formar parte de los denominados sectores populares. Esta equiparación confunde una lógica predominante en la producción urbana que se realiza por fuera de las lógicas del mercado y de las políticas públicas, con un proceso que se plantea en conflicto con la reglamentación vigente. En este punto coincidimos con Canestraro (2013) en que la producción de la ciudad por fuera de los parámetros del orden legal estatal, no atañe exclusivamente

a los sectores populares, sino también a sectores medios y altos. Sin embargo, es diferencial su asunción como conflicto, principalmente, desde el discurso jurídico.

Finalmente, y a partir de la revisión de los autores y las distintas definiciones anteriormente citadas, se elaboró una tabla comparativa que permitió arribar a la definición que este trabajo considera (Tabla 1). La misma entiende por informalidad a un concepto amplio, y abarcador de los otros conceptos abordados (ilegalidad e irregularidad), que no sólo da cuenta de las estrategias de acceso al suelo de los sectores de menores recursos de la población sino también de otros sectores de la población de ingresos medios y altos. En este sentido, la informalidad se caracteriza por el acceso al suelo por fuera de los parámetros del orden legal estatal vigentes, es decir, por el apartamiento de las formas jurídicas o leyes urbanísticas existentes. Tanto la ilegalidad como la irregularidad urbana quedan, desde nuestro posicionamiento, comprendidas al interior de la informalidad, pero con especificidades o características propias. Al respecto, en este trabajo se considera a la irregularidad asociada fundamentalmente a las características de los componentes físicos del espacio, es decir, a una irregularidad física; trazado, servicios disponibles, forma de ocupación y subdivisión, que puede además estar acompañada por una irregularidad en la tenencia. Mientras que por ilegalidad urbana entendemos a aquellas acciones que, aceptando las reglas, las transgreden, es decir que estaciones que, aceptando las reglas, las transgreden, es decir, estaría asociado al concepto de clandestino que postula Calderón (1999).

Tabla 1. Síntesis revisión de autores.

AUTORES	INFORMALIDAD	IRREGULARIDAD	ILEGALIDAD
Calderón (1999)	Los conceptos irregular, ilegal e informal se utilizan de manera indistinta, y requieren precisiones de distinción.	Los términos "clandestino" e "irregular" se asocian al mercado ilegal porque se desarrollan al margen del control público o, al aceptar ciertas reglas, transgreden normas específicas. Según el autor, distingue entre "ilegal" e "informal"; lo ilegal se refiere a acciones de propietarios o promotores que contravienen normas jurídicas existentes, mientras que lo informal implica actuaciones de agentes que operan fuera de las regulaciones estatales y que, por ello, carecen de protección legal.	Considerar que un mercado puede ser informal es ilegal, según la relación con los dispositivos del sector público, tanto porque se desarrolla al margen de él como en virtud de aceptar sus reglas y transgredir alguna de sus normas.
Canestraro (2013)	Las "aparentes antinomias legalidad-ilegalidad, formalidad-informalidad y/o regularidad-irregularidad en el acceso al espacio urbano constituyen un debate en sí mismo".		La producción de la ciudad por fuera de los parámetros de orden legal estatal no atañe exclusivamente a los sectores populares, sino también a sectores medios y altos. Sin embargo, se diferencia su asociación como conflicto, principalmente, desde el discurso jurídico.
Carrizosa (2021)	Si bien es importante profundizar en el debate teórico, resulta más relevante el hecho de que el concepto (ilegal) es útil (al como lo comprueba el continuo uso (y abuso) del mismo.		

AUTORES	INFORMALIDAD	IRREGULARIDAD	ILEGALIDAD
Monayar (2021, en: Corti, 2021)	La informalidad hace referencia a bienes urbanos que se constituyen y/o construyen transfiriendo normativas, leyes, reglamentaciones jurídico-administrativas. Se caracteriza por situaciones de vulnerabilidad habitacional y urbana y por una situación jurídica irregular.	Se define la irregularidad como aquellos bienes inmuebles que no cumplen con los requisitos establecidos por la normativa, ya sea jurídica o administrativa. Este incumplimiento se genera generalmente en una situación coyuntural durante una fase final del proceso de regularización.	
Schamber (2021 en: Corti, 2021)	La informalidad "se refiere a una ausencia". Como en muchas otras ocasiones en las que "se titula" como práctica inseparable del derecho privado no negociado, implica falta de registros y de estabilidad normativa y fiscal.		
Vitale (2021)	Define lo informal como "aquello que carece de forma o se aparta de ella"; caracterizando la informalidad urbana por el apartamiento de las formas jurídicas y del trazado regular de la ciudad.		
Rolnik (2021)	La colonización de la tierra y la vivienda en la "era de las finanzas" plantea que la categoría "ilegal" no debe ser absolutizada.		Existen diversas situaciones de ilegalidad en la tenencia de tierras, como las compras o alquileres de parcelas no aprobadas según normativas vigentes. También se presentan casos de tierras comunales vendidas para construcción de viviendas.

Fuente: Elaboración propia (2023).

La informalidad se manifiesta en el territorio a partir de lógicas que despliegan los actores sociales. Las transformaciones de las últimas décadas que se evidencian en los usos del suelo de las periferias urbanas permitirían hablar de una nueva configuración socio-residencial, que responde a una lógica de crecimiento y organización del espacio urbano en la que se contraponen los intereses específicos de los distintos actores involucrados y las estrategias que despliegan. En el proceso de producción de suelo periférico, los actores desarrollan sus actividades, defienden sus intereses y se guían por las lógicas predominantes en cada uno de ellos (Frediani, 2010). De este modo, la expansión residencial puede ser tanto formal como informada, abierta o cerrada (Tabla 2). Dentro lo que se denomina formalidad, es posible encontrar los loteos tradicionales, la vivienda social (abiertas), y las urbanizaciones cerradas. Al interior de las informales, es posible identificar las villas y asentamientos populares, los loteos indivisos (abiertos) y las urbanizaciones cerradas.

Tabla 2. Lógicas de expansión residencial.

LÓGICAS DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL		
	FORMAL	INFORMAL
ABIERTA	Loteo tradicional Vivienda social	Barrios Populares (villas y asentamientos) Loteos indivisos
CERRADA	Urbanizaciones cerradas	Urbanizaciones cerradas

Fuente: elaboración propia (2023).

Este trabajo se centra en las lógicas informales de expansión residencial. Una de ellas incluye las villas y asentamientos, vinculada a los sectores populares, refiere a todo tipo de asentamiento

cuyas formas de ocupación del suelo no se ajustan a las normas urbanísticamente establecidas, ni a parámetros ambientales, y cuyas características físicas del entorno revisten cierto grado de precariedad. Puede darse tanto en las formas de acceso al suelo en su proceso mercantil, así como en los modos de ocupación del territorio. En cuanto a los conceptos más utilizados, es posible encontrar el de “Barrio popular”, que considera así a los barrios vulnerables en los que viven al menos 8 familias agrupadas o contiguas, donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni acceso regular a dos, o más, de los servicios básicos (RENABAP, 2022). Asimismo, se utiliza el concepto de hábitat popular para referirse a este tipo de asentamiento, considerando así a la forma en que habitan los pobres, los sectores desposeídos de acceso a la tierra, urbanización, infraestructura, trabajo, equipamiento, etc. (Gassull, 2017).

En segundo lugar, la lógica ligada con los loteos indivisos, que se relacionan principalmente a los sectores de ingresos medios. Se trata de la expansión de usos residenciales en áreas rurales -definida según normativa de usos de suelo-, que se dan a partir de la ocupación de fragmentos aislados y discontinuos tales como macizos rurales subdivididos en lotes de pequeñas dimensiones -propias de un área urbana-, colindantes a usos industriales, productivos, y grandes extensiones de suelo vacante. En las áreas rurales, no se permite la subdivisión en pequeñas parcelas. La ocupación de tierra clasificada como rural para residencia permanente, se configura como una de las formas de acceso informal al suelo urbano, a partir de la modalidad de la subdivisión y posterior venta de propiedad indivisa de parcelas rurales. Se trata de grandes parcelas que se lotean sin que la subdivisión pueda ser registrada en los organismos de control catastral, sin título de propiedad ni escritura para el comprador.

En tercer lugar, la lógica que corresponde con las urbanizaciones cerradas, vinculadas a los sectores medios-altos y altos. Se trata de un concepto que engloba diversas tipologías cerradas: clubes de campo, barrios cerrados, clubes náuticos, chacras, fincas, mega emprendimientos, pueblos privados, entre otros. Son espacios de uso residencial delimitados mediante vallado perimetral, con dominio privado las calles y/o espacios circulatorios internos, accesos vigilados y áreas comunes y de vivienda con relación funcional y jurídica mutua e indisoluble. Son tierras subdivididas para el uso residencial de baja densidad, con alto porcentaje de su superficie destinado al uso recreativo, e incorporando equipamiento social y deportivo común (en el caso de los Clubes de Campo).

4. Metodología

La metodología propuesta se basa en un abordaje cuantitativo y cualitativo de carácter analítico explicativo, a fin de caracterizar tres lógicas de expansión residencial en la periferia del Partido de La Plata. Se busca dimensionar cada una de ellas, profundizando a partir de su análisis, principalmente en su relación con los conceptos de informalidad, irregularidad e ilegalidad.

Del análisis teórico se desprende que la noción de informalidad en el acceso al suelo y la vivienda, se utiliza frecuentemente como sinónimo de ilegalidad e irregularidad. Cualquiera de las tres acepciones confluye en la relación problemática con el orden jurídico formalmente vigente en la sociedad. Para confrontar esta conceptualización teórica con la empírea se analizó la informalidad al interior de distintas lógicas de expansión urbana: las villas y asentamientos, los loteos indivisos y las urbanizaciones cerradas en la periferia del Partido de La Plata. La ciudad, capital de la provincia de Buenos Aires, se toma como un caso en donde se evidencia la problemática de la informalidad urbana, ya que en la periferia pueden observarse en simultáneo las tres lógicas informales de expansión residencial.

Este enfoque sistemático permitirá una comprensión profunda y matizada de las dinámicas de informalidad en la periferia de La Plata. Se busca dimensionar cada lógica, a partir de técnicas como la fotointerpretación de imágenes satelitales (Google Earth), el relevamiento de inmobiliarias vía web para detección de emprendimientos a la venta en la periferia platense¹, el relevamiento de fuentes periodísticas tales como diarios locales² y archivos en línea, el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP³), el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas⁴ y el Mapa de Barrios ilegales del Municipio de La Plata⁵. A partir de la información obtenida se caracteriza y dimensiona cada lógica, para luego avanzar en un análisis comparativo por eje de crecimiento.

A partir de la revisión de la bibliografía y el análisis de la literatura existente sobre informalidad urbana, lógicas de expansión y contextos locales la metodología se desarrolla a través de las siguientes etapas:

- **Recolección de Datos:** Se llevan a cabo técnicas como la fotointerpretación de imágenes satelitales (Google Earth), el relevamiento de inmobiliarias a través de plataformas web para identificar emprendimientos en venta en la periferia platense, y la recopilación de información de fuentes periodísticas locales y archivos en línea.
- **Análisis de Registros:** Se consultarán el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP), el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas y el Mapa de Barrios Ilegales del Municipio de La Plata.
- **Caracterización de Lógicas:** A partir de la información recopilada, se caracterizarán y dimensionarán cada una de las lógicas de expansión.
- **Análisis Comparativo:** Se procederá a un análisis comparativo por ejes de crecimiento, revisando las particularidades de cada lógica y su relación con la informalidad.

5. Lógicas de expansión residencial en La Plata: Un análisis comparativo

Previo al análisis de cada una de las lógicas de expansión informal, resulta necesario, en primer lugar, comprender la situación normativa y de ocupación del suelo en el Partido de La Plata y su área de expansión. En este sentido, como ya se ha mencionado en párrafos anteriores, durante el período 2010-2020, la superficie urbana ocupada en el Partido aumentó un 17.3% (Cortizo et al, 2021). Este crecimiento se dio tanto a partir del completamiento de algunas áreas, como también a por la ocupación de fragmentos aislados y discontinuos en el territorio destinados al uso residencial.

En el Partido de la Plata, rige actualmente una normativa de usos del suelo que establece un área urbanizable (urbana + complementaria) y un área rural. Esta última, de mayor superficie que el área urbana, contiene el Cinturón Hortícola, de gran importancia a nivel país en términos de producción de alimentos, el desarrollo económico y social. Por ello, su ocupación implica una problemática que conlleva una incompatibilidad de usos, además de una transgresión a lo que dictamina la ley.

1. Se indagó en dos de los portales inmobiliarios más importantes en la región de estudio, estos son: Inmobusqueda <https://www.inmobusqueda.com.ar/> y ZonaProp <https://www.zonaprop.com.ar/>.

2. Diario El Día La Plata <https://www.eldia.com/> y Diario 0221 <https://www.0221.com.ar/>.

3. Registro Nacional de Barrios Populares RENABAP disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>

4. Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, disponible en: <https://urbasig.gob.gba.gob.ar/urbasig/>

5. Mapa de Barrios Ilegales Municipalidad de La Plata, disponible en: <https://obrasparticulares.laplata.gob.ar/mapa-barrios-ilegales/>

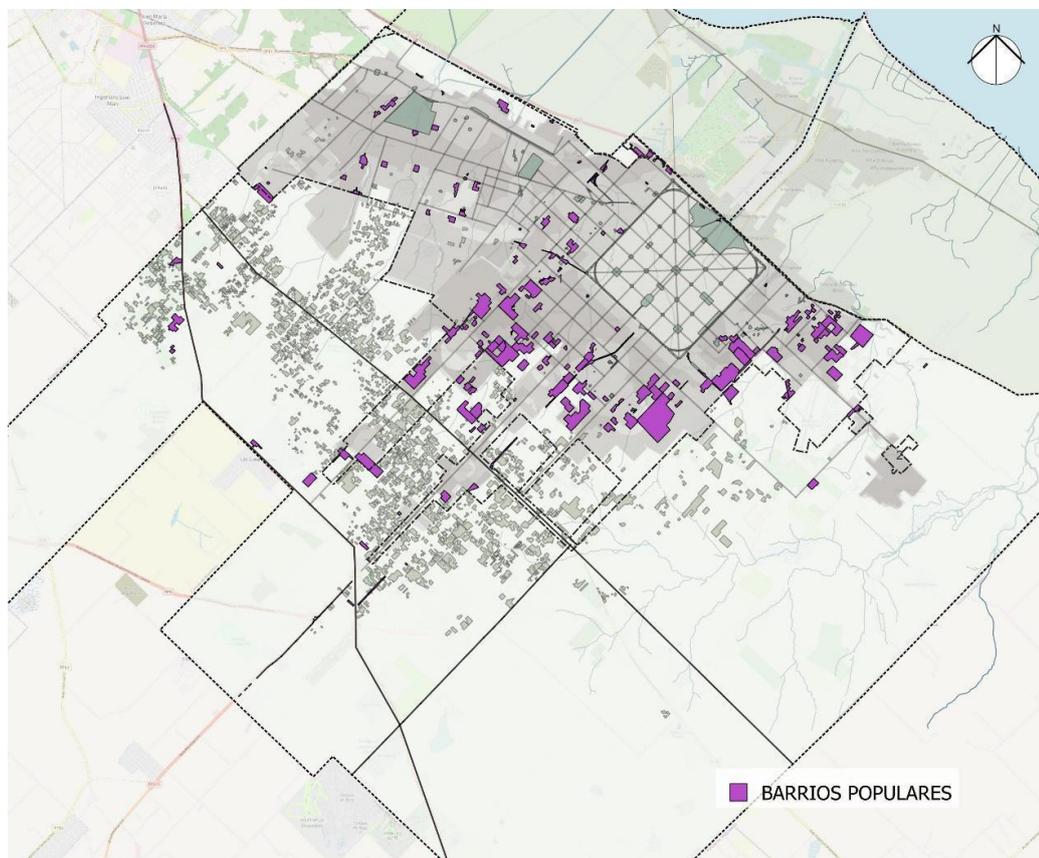
Asimismo, es importante mencionar que el Partido posee una cantidad considerable de suelo vacante, tanto al interior del área urbanizable, como así también en el área rural. Por último, en relación a la gestión urbana local, es un municipio que en mayor medida no utiliza instrumentos de gestión del suelo. En este marco, se analizan a continuación las tres lógicas de expansión residencial informal predominantes en el Partido.

5.1. Informalidad urbana y sectores populares: villas y asentamientos

Esta lógica de expansión residencial es de gran predominancia teniendo en cuenta que La Plata es el municipio con mayor cantidad de villas y asentamientos del país (RENABAP, 2021). Desde el punto de vista dominial estas urbanizaciones generalmente, se originan a partir de procesos de tomas de tierras (tanto privadas como fiscales), con la construcción de viviendas por fuera de las normas institucionales vigentes. Desde el punto de vista ambiental, en muchos casos se localizan sobre áreas degradadas, frágiles y no aptas para el asentamiento humano, ya se sobre márgenes de arroyos, vías férreas en desuso o a los márgenes de vías activas o cercados a pasivos ambientales (cavas, canteras).

En La Plata existen 163 barrios populares (entre villas y asentamientos) que corresponden a la lógica informal abierta que ocupan una superficie total de 1756 hectáreas (Figura 3). La mayor presencia se da en los ejes suroeste (76 asentamientos, 1056.8 ha) y sureste (37 asentamientos, 22,7%, 446,3 ha) de la ciudad; seguidos por el eje norte (40 asentamientos, 194.73 ha), el eje Ruta 2 (8 asentamientos, 56.61 ha); y el casco urbano (2 asentamientos, 2.44 ha) (Tabla 3).

Figura 3. Villas y Asentamientos en el Partido de La Plata.



Fuente: Elaboración propia (2023) en base a RENABAP 2022.

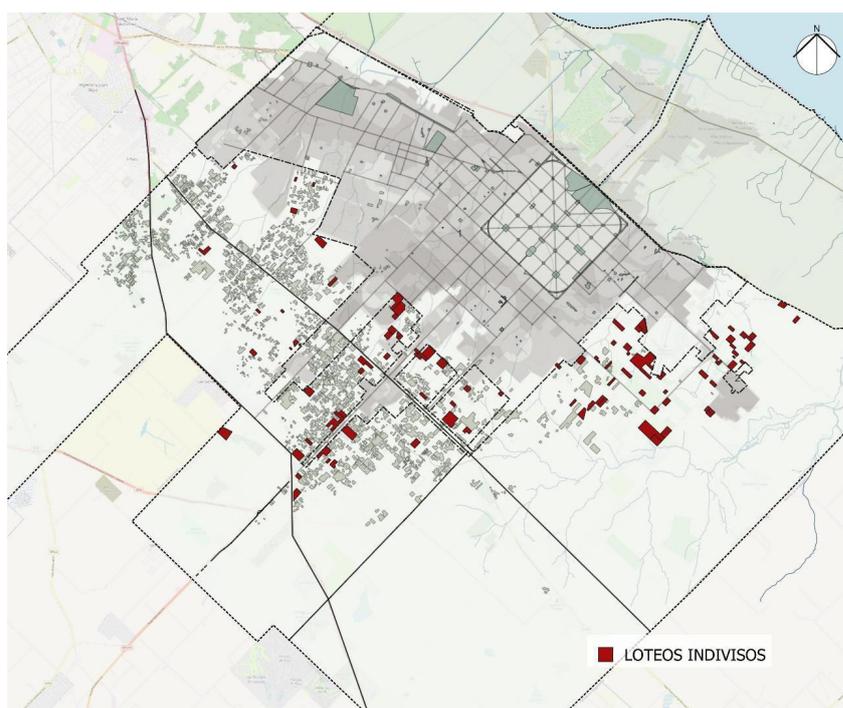
La distribución espacial de los barrios populares en La Plata evidencia una clara concentración en los ejes suroeste y sureste de la ciudad, ocupando extensas áreas y generando una heterogeneidad territorial significativa. Esta situación pone de manifiesto algunas problemáticas particulares en términos de provisión de servicios públicos, gestión de residuos y movilidad, así como de integración social de estos barrios. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de implementar estrategias de desarrollo urbano que reconozcan la diversidad de estas zonas y promuevan su inclusión en el tejido urbano formal.

5.2. *Informalidad urbana y sectores de ingresos medios: loteos indivisos*

El acceso a la tierra mediante la propiedad indivisa experimentó un crecimiento significativo a partir de la década del 2000 (Del Río, 2015), como una de las formas de acceso informal al suelo urbano predominantes en los últimos años en el Partido, en particular para los sectores medios de la población. Principalmente, se da a partir de la modalidad de la subdivisión y posterior venta de propiedad indivisa de parcelas rurales. Este fenómeno es promovido por los agentes del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que la subdivisión de una tierra rural en lotes urbanos es una de las cuestiones que valoriza notablemente el suelo, por lo que se constituye como un negocio para el sector. Por lo general, tienen precios más bajos que las tierras localizadas en las áreas consolidadas de la ciudad, por la carencia de servicios, infraestructura, accesibilidad y cercanía a equipamientos, e implican un avance urbano sobre suelo productivo.

En La Plata fue posible reconocer 97 loteos indivisos, que ocupan una superficie de 915 hectáreas (Figura 4). Principalmente se localizan en el eje suroeste (47 loteos, 455.9 ha) y en el eje sureste (42 loteos, 385.3 ha) del Partido. Con menor presencia en los ejes norte (4 loteos, 14.4 ha.) y Ruta 2 (4 loteos, 59.6 ha). En el casco urbano no existe este tipo de loteos ya que el mismo es catalogado como área urbana (Tabla 3).

Figura 4. Loteos indivisos en área rural del Partido de La Plata.



Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento Google Earth (2023).

La proliferación de loteos indivisos en La Plata ha generado una dinámica de expansión urbana con importantes implicaciones residenciales. La adquisición de parcelas en zonas periurbanas, a menudo carentes de servicios básicos e infraestructura, ha atraído a sectores medios de la población en busca de viviendas más económicas. Sin embargo, esta modalidad de acceso al suelo ha dado lugar a urbanizaciones dispersas, con una baja densidad poblacional y una limitada provisión de servicios públicos. Además, la ocupación de tierras productivas ha generado conflictos de uso del suelo y ha contribuido a la fragmentación del territorio, dificultando la implementación de políticas de desarrollo urbano integral.

5.3. Informalidad urbana y sectores de ingresos medio-altos y altos: las urbanizaciones cerradas

A partir del trabajo realizado, se han identificado 96 urbanizaciones cerradas en el Partido de La Plata, de las cuales sólo figuran 12 emprendimientos en el Registro Provincial de Urbanizaciones cerradas⁶. Los datos precedentes ponen de manifiesto que existen 84 urbanizaciones cerradas (1203 hectáreas) sin aprobación, es decir, en condiciones de informalidad al no haber obtenido la convalidación final por parte de la Provincia de Buenos Aires⁷. En cuanto a la localización, se puede observar que las urbanizaciones cerradas asociadas mayormente con los sectores socioeconómicos altos y medios-altos se encuentran en mayor proporción sobre el eje norte del Partido (56 urbanizaciones), seguidos por los ejes suroeste (13 urbanizaciones), Ruta 2 (8 urbanizaciones) y sureste (7 urbanizaciones).

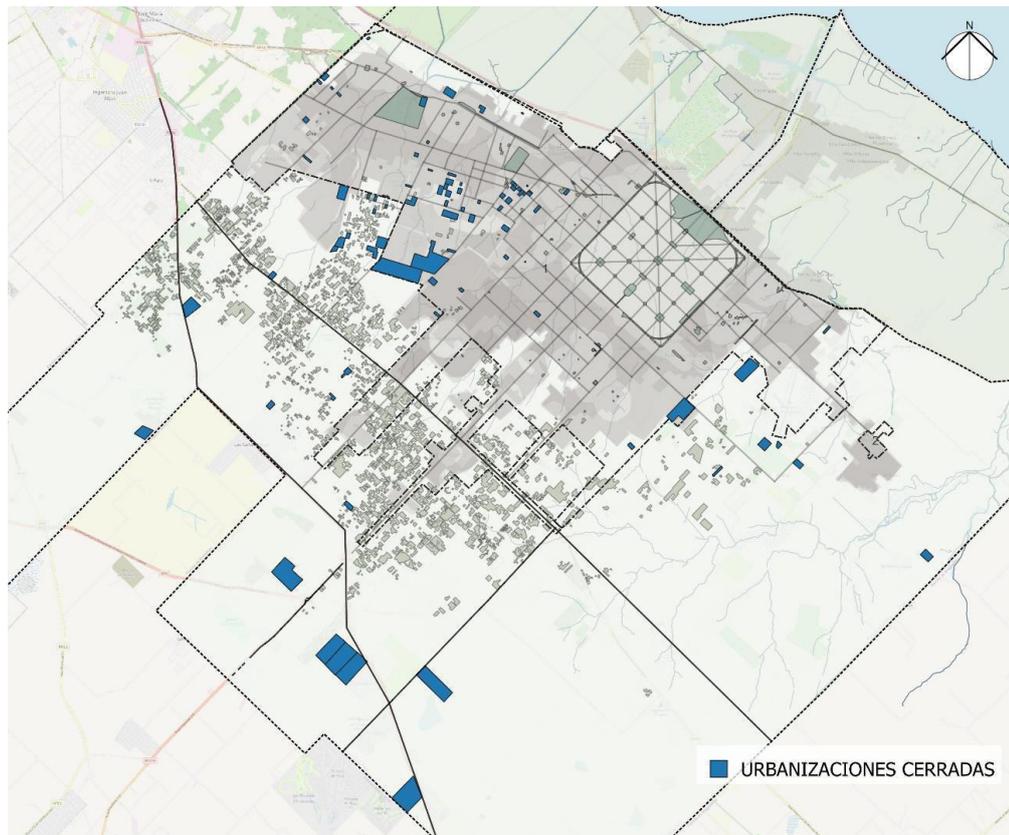
La proliferación de urbanizaciones cerradas no aprobadas en La Plata revela una situación de informalidad generalizada en el sector inmobiliario. La concentración de estos emprendimientos en el eje norte, asociado a sectores socioeconómicos altos y medios-alta, evidencia una clara tendencia a la segregación socio espacial. Esta dinámica genera una ciudad cada vez más fragmentada, con barrios cerrados que se aíslan del tejido urbano existente y dificultan la integración social. Esta situación ha provocado importantes impactos ambientales y urbanísticos. La ocupación de grandes extensiones de suelo, a menudo en zonas de valor ecológico, ha contribuido a la pérdida de biodiversidad y a la fragmentación del territorio. Además, la demanda de infraestructura y servicios por parte de estos emprendimientos ha puesto una presión adicional sobre los recursos municipales. La falta de una planificación urbana integral ha dado lugar a un crecimiento urbano desordenado, con una baja densidad poblacional y una limitada provisión de espacios públicos.

Se evidencia a partir del análisis la necesidad de una regulación más efectiva del mercado inmobiliario. La falta de control sobre estos emprendimientos ha generado una competencia desleal con otros desarrollos urbanísticos y ha dificultado la aplicación de políticas de suelo equitativas. En este sentido, es fundamental fortalecer los mecanismos de control y sanción para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y promover un desarrollo urbano más justo y sostenible.

6. Disponible en: <https://urbasig.gob.gba.gob.ar/urbasig/>

7. La provincia de Buenos Aires gestiona un Registro de Urbanizaciones Cerradas. Aquellas urbanizaciones que han sido aprobadas figuran en este registro, cumpliendo con los requisitos establecidos. Si no se encuentran en el registro, significa que no han obtenido la aprobación correspondiente. En este sentido, es importante destacar que el registro está actualizado a la fecha actual. Los datos corresponden al mes de agosto de 2023. Fuente: urBASig (gba.gob.ar).

Figura 5. Urbanizaciones cerradas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro Único de Urbanizaciones Cerradas (RUC) (2023).

Se presenta a continuación una tabla síntesis (Tabla 3) a fin de comparar cada una de las lógicas de expansión residencial informal en La Plata, según el eje de crecimiento en donde se localizan.

Tabla 3. Síntesis comparativa por eje crecimiento de las lógicas de expansión residencial.

	Casco urbano	Eje norte	Eje sureste	Eje suroeste	Eje Ruta 2	TOTAL
Urbanizaciones cerradas	0	56	7	13	8	84 (1203 hectáreas)
Villas y asentamientos	2	40	37	76	8	163 (1756 hectáreas)
Loteos indivisos	0	4	42	47	4	97 (915 hectáreas)

Fuente: Elaboración propia en base a Relevamiento propio Google Earth RUC y RENABAP (2023).

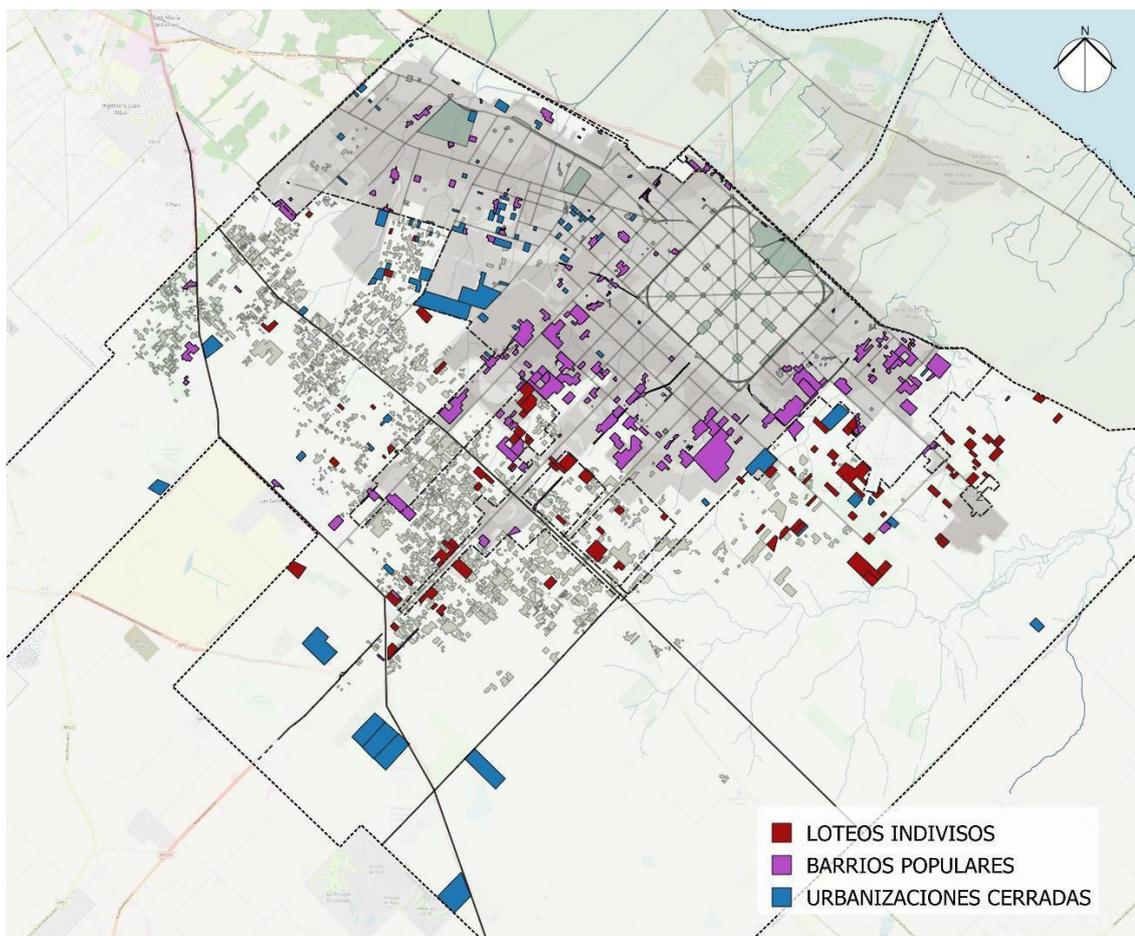
6. Múltiples informalidades en la producción de ciudad

Si bien las tres lógicas de expansión residencial analizadas en este trabajo que se dan en forma simultánea en las periferias del Partido de La Plata (urbanizaciones cerradas, villas y asentamientos, y loteos indivisos) a priori parecen presentar diferencias entre sí, es posible observar que comparten ciertas características, principalmente aquellas que tienen que ver con la modalidad de ocupación informal del suelo.

Las tres lógicas aportan a la generación de múltiples informalidades en cuanto a la producción de ciudad, a partir de procesos como: (i) la subdivisión y comercialización de lotes -por parte de agentes inmobiliarios en áreas de la ciudad desprovistas de servicios básicos y sin la aprobación por parte de los entes de gobierno-; (ii) la toma de tierras, tanto privadas como fiscales, con la posterior consolidación de barrios populares en muchos casos; y (iii) la localización de urbanizaciones cerradas en áreas no admitidas por las normativas de uso y ocupación del suelo. De este modo, la informalidad no sólo está asociada a los asentamientos informales, sino que está presente en las distintas modalidades de expansión residencial (Figura 6).

En las tres modalidades se pudo verificar la ocupación de tierras con condiciones ambientales deficitarias, dando cuenta de que no sólo los barrios populares se localizan sobre márgenes de arroyos y áreas inundables. Asimismo, la ocupación con uso residencial se da en gran medida en áreas periféricas con insuficiente provisión de infraestructuras básicas, y localizadas por fuera de los límites admitidos por las normativas de uso y ocupación del suelo. Estas modalidades de expansión urbana aportan al aumento del valor de la tierra y al incremento de los procesos especulativos sobre el suelo rural y periurbano. Por otro lado, el avance urbano se da sobre actividades productivas, lo que genera una competencia por la tierra entre distintos actores sociales involucrados en estos procesos.

Figura 6. Lógicas de expansión urbana en La Plata.



Fuente: Elaboración propia en base a Relevamiento propio Google Earth RUC y RENABAP (2023).

El análisis comparativo en distintos sectores de crecimiento de La Plata da cuenta de las diferentes particularidades que adquiere la problemática de la informalidad urbana. Las urbanizaciones cerradas se asocian principalmente a sectores socioeconómicos altos y medios-altos y se localizan en mayor medida en la periferia norte del Partido, con una gran cantidad de barrios consolidados, como así también muchos proyectos en proceso (gran cantidad de los cuales no cuentan con aprobación municipal y/o provincial). Los loteos indivisos se asocian a sectores socioeconómicos medios y se localizan en toda la periferia, con un porcentaje mayor en el eje sureste, seguidos por el suroeste y el norte. Y las villas y asentamientos, asociados a sectores socioeconómicos de ingresos bajos, se localizan en la periferia cercana al casco urbano, sobre áreas de fragilidad ambiental, tanto sobre terrenos privados como fiscales.

Más allá de la diversidad de términos -informal, ilegal, irregular-, todos describen bienes inmuebles que en su constitución y/o construcción transgreden las normativas y/o leyes jurídicas y/o administrativas. De este modo, las tres lógicas aportan a la generación de múltiples informalidades, irregularidades e ilegalidades en la producción de ciudad, a partir de procesos como la subdivisión y comercialización de lotes por parte de agentes inmobiliarios sin la aprobación por parte de los entes de gobierno.

En conjunto, estas tres lógicas han dado lugar a un patrón de crecimiento urbano disperso y desigual, con importantes consecuencias para la ciudad como la segregación socio espacial, que implica la concentración de determinados grupos sociales en áreas específicas de la ciudad. Problemas de infraestructura y servicios, debidos a la falta de planificación y coordinación que ha dificultado la provisión de servicios urbanos básicos y la construcción de infraestructura adecuada para las nuevas áreas urbanizadas. Por último, el acceso diferencial al suelo urbano que ha generado una gran desigualdad en las condiciones habitacionales de los ciudadanos.

Algunas de las estrategias que podrían implementarse para abordar estas problemáticas desde las políticas públicas con una mirada integral tienen que ver con la regularización de las urbanizaciones que tengan carácter de informal en áreas urbanas, con el objetivo de garantizar el acceso a la tierra y a los servicios básicos para sus habitantes. En segundo lugar, fomentar la planificación estratégica a partir de la elaboración planes de desarrollo urbano que contemplen la diversidad de las necesidades de la población y promuevan un crecimiento urbano más ordenado y sostenible. Asimismo, la regulación del mercado inmobiliario es un mecanismo que promueve el establecimiento de normas claras y transparentes para el desarrollo de nuevos emprendimientos urbanísticos. Otro punto importante a tener en cuenta es la inversión en infraestructura. Esto podrá garantizar la provisión de servicios básicos y la construcción de infraestructura adecuada en todas las áreas de la ciudad. Por último, pero no menos importante, siempre incluir la participación ciudadana en la toma de decisiones, sobre el desarrollo urbano.

7. Conclusiones

Del análisis teórico realizado se ha podido reconocer que el concepto de informalidad no se asocia únicamente a los sectores de menores recursos de la población, sino que también está presente en las distintas lógicas de expansión residencial. La revisión bibliográfica a nivel nacional e internacional ha puesto de manifiesto que, con frecuencia, se utilizan indistintamente los términos informalidad, ilegalidad e irregularidad. Sin embargo, su uso varía considerablemente entre países y ciudades, lo que resalta la necesidad de profundizar en un debate —aún abierto— que busque una mayor precisión terminológica. Es fundamental discernir qué abarca cada uno de

estos conceptos y a qué enfoques teóricos corresponde su empleo, especialmente en un contexto urbano tan diverso y heterogéneo

Aunque las tres lógicas de expansión residencial informal —zonas abiertas y cerradas, así como asentamientos precarios— parecen presentar diferencias notables entre sí, comparten una característica esencial: el acceso al suelo se realiza por fuera de las normativas establecidas. Esta problemática pone de manifiesto la necesidad de abordar el control de la expansión residencial y la gestión del crecimiento urbano como prioridades en la discusión acerca de la regulación del uso de la tierra urbana y de los mercados de suelo. Este es un tema que debe ocupar un lugar cada vez más relevante entre académicos, urbanistas y gestores territoriales.

La investigación también recalca la importancia de indagar en los conceptos de informalidad y sus variantes, para identificar aquellos que mejor se adaptan a las realidades locales. Las lógicas de expansión urbana y el accionar de los actores que intervienen en estos procesos son cruciales para comprender la complejidad del fenómeno urbano. El suelo se convierte así en un campo de disputa entre diversos actores sociales, donde los agentes del mercado inmobiliario desempeñan un papel protagónico en la configuración del territorio.

A partir de este trabajo, surgen nuevas interrogantes para futuras investigaciones relacionadas con las formas de expansión urbana y el acceso al suelo. Se plantea la cuestión de cómo sería posible planificar las periferias urbanas teniendo en cuenta el estudio de estas modalidades de expansión. Para ello resulta esencial explorar las lógicas de crecimiento y el accionar de los actores involucrados en pos de proponer alternativas que no solo anticipen, sino que también contribuyan de manera efectiva a la planificación de las áreas periféricas. Esto podría incluir el análisis de políticas públicas integrales que fomenten una mayor regularización del acceso al suelo y promuevan prácticas de desarrollo urbano sostenibles e inclusivas.

Bibliografía

- Calderón, J. (1999) *Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina*; Lincoln Institute Research Report, Lincoln Institute of Land Policy; EEUU.
- Canestraro, M. L. (2013). ¿Ilegales, irregulares, informales...? Aportes para un debate sobre el suelo. *Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*. 249-270. Recuperado de: <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/25209>
- Clichevsky, N. (2007) Informalidad y regularización del suelo urbano en América latina algunas reflexiones. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 9 (2), 55-71. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/5139/513951696004.pdf>
- Corti, M. (Ed.) (2021). *Glosario de las Ciudades: 200 conceptos urbanísticos por 200 autoras-es*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.
- Corti, M. (2019). 10 principios para ciudades que funcionen. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.
- Cortizo, D., Rodríguez Tarducci, R., & Frediani, J. (2021). Periferias dispersas: expansión urbana en la ciudad de La Plata en una década (periodo 2010-2020). *Estudios Socioterritoriales. Revista De Geografía*, (30), 089. <https://doi.org/10.37838/unicen/est.30-303>
- Cortizo, D. (2020) Tierra vacante: Estado y mercado en los procesos de crecimiento urbano. Estrategias para su gestión en el partido de La Plata (Tesis doctoral) Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de: <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=tesis&d=Jte1831>
- Del Río, J. P. (2015) “El problema del suelo y los arreglos urbanísticos en la implementación del Pro.Cre.Ar en el partido de La Plata”. En: *1er Congreso de Geografía Urbana*, Universidad Nacional de Luján. <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=arti&d=Jpr13605>

- Di Virgilio, M. (2013). *Producción social del hábitat 1a ed.* Buenos Aires: Café de las Ciudades. Editorial Café de las Ciudades.
- Fernández Wagner, R. (2010). Transformaciones recientes del espacio residencial en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Políticas públicas y mercados. En: *8ª Bienal del Coloquio de Transformaciones territoriales*. Comité de Desarrollo Regional de la Asociación de Universidades del Grupo Montevideo (AUGM). Buenos Aires. http://www.augm-cadr.org.ar/archivos/8va-bienal/rm1_rm94i.html
- Frediani, J.C. (2010) Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata. *Geograficando*, 5 (5): 103-125. Recuperado de: https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4445/pr.4445.pdf
- Herzer, H. et al. (2008): “¿Informalidad o informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas (Ciudad de Buenos Aires)”. En Pampa. Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales. Año 4, N°4, pp. 85-112. Santa Fe. Universidad Nacional del Litoral, Universidad de la República.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2022). *Censo de Población y Vivienda 2022*. Recuperado de [URL del sitio web del censo]
- Miranda Gassull, V. (2017). El hábitat popular. Algunos aportes teóricos de la realidad habitacional de sectores desposeídos. *Territorios*, (36), 217-238. Doi: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.4440>
- Monayar M. V. (2011) Informalidad e Irregularidad urbana en la ciudad de Córdoba, Argentina. Resultados e Impactos de la acción estatal local. En: *IX Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales*, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Recuperado de: <file:///C:/Users/Julietta/Downloads/ecob,+249-370.pdf>
- Rolnik, R. (2021). *La Guerra de los Lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Editorial El Colectivo.
- Smolka, M. y Biderman, C. (2009): Measuring Informality in Housing Settlements: Why Bother?. Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/1581_798_Article%203.pdf.
- Urriza, G. y Garriz, E. (2014): “¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina”. En: Revista Universitaria de Geografía, N°23 (1-2), pp. 97-124. Editorial de la Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca.
- Ventura, V. (2022). Informalidad urbana y clases medias: el acceso al suelo bajo la figura del condominio y su proceso de regularización mediado por el PROCREAR Bicentenario en la ciudad de La Plata (2012-2015). *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, (31), 107. <https://doi.org/10.37838/unicen/est.31-203>

Contribución de autorías

Todos los autores participaron en la redacción y corrección final de la primera versión del artículo y en las versiones posteriores derivadas de las revisiones de los revisores externos. Frediani colaboro en la redacción del marco teórico y en la elaboración de la matriz central. Cortizo y Rodríguez Tarducci realizaron la metodología y el análisis de los resultados. Rodríguez Tarducci redactó la introducción, las conclusiones y el borrador final del artículo. Las tres autoras revisaron la literatura y la discusión.

Financiación

No hay financiación.

Conflicto de intereses

No existe ningún tipo de conflicto de intereses.