

Cambios, persistencias y gentrificación en el espacio urbano a partir de nuevos proyectos inmobiliarios. Los casos del partido de San Miguel (Pcia. De Buenos Aires) y la Isla de la Paternal (CABA)

Lidia Soria, Universidad Nacional de Luján, lidiasoria2002@yahoo.com.ar

Beatriz Goldwaser, Universidad Nacional de Luján, goldwaser47@arnet.com.a

Natalia Flores, Universidad Nacional de Luján, natycflores@hotmail.com

**Karina Requejo, Universidad Católica de Santiago del Estero,
kari_requejo@hotmail.com**

Resumen

El presente trabajo aborda, a través de lo que el GEPSE¹ denomina “pequeñas geografías”, algunas de las parcialidades en la reconstrucción de los territorios de Buenos Aires que se van plasmando en el espacio geográfico a partir de los cambios acaecidos por las nuevas inversiones inmobiliarias como estrategia globalizadora para la realización del Capital.

Los dos estudios de caso que se abordan, muestran los cambios, persistencias y gentrificación como parte de los impactos que este tipo de *acumulación por desposesión* plasman en el territorio. El capitalismo global organiza los espacios en función del valor de cambio del suelo urbano, reforzando los procesos de segregación residencial apoyada por la legislación vigente o el “salto legal”.

En el primer caso, se analizó la magnitud de la propuesta del megaproyecto inmobiliario “Puertas de Agronomía” en la CABA, en un sector del terreno ocupado por el implosionado Albergue Warnes que en la actualidad es utilizado como parque recreativo y pulmón verde por los vecinos de La Paternal y los barrios aledaños. Desde hace unos años, existe un proyecto inmobiliario para construir un conjunto residencial de 11 torres de 17 pisos cada una, cines, estacionamiento y shopping.

En el segundo caso se aborda la impronta en el paisaje urbano dada por las nuevas tipologías constructivas en el microcentro del partido de San Miguel, propiciando el cambio de las formas y la construcción de lugares donde ya fueron edificadas más de cuarenta torres en los últimos años, en antiguas casas desvalorizadas para el uso, o en terrenos baldíos céntricos, cambiando la fisonomía del barrio tradicional apaisado, sumándose la expansión de los servicios terciarios, migraciones de otros partidos aledaños, modificaciones que no son acompañadas por una renovación en la redes de agua potable y de saneamiento, y un aumento desproporcionado en el valor del suelo urbano.

Palabras clave: nuevos paisajes urbanos, megaproyectos inmobiliarios, cambios de uso del suelo

¹ Grupo de Estudios sobre Procesos Socio-Espaciales, dirigido por la Mg Lidia Soria y la Mg Beatriz Goldwaser, integra el Programa de Estudios Geográficos (PROEG) del Departamento de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Luján.

Introducción

El presente trabajo, forma parte de los objetivos del Grupo de Estudios sobre Procesos Socio-Espaciales –GEPSE- que viene abordando las problemáticas sobre los cambios socio-urbanos que se operan en el ámbito de Buenos Aires, a partir de los intereses de los capitales nacionales e internacionales en el desarrollo inmobiliario, relacionado con nuevos emprendimientos residenciales o del terciario avanzado. Los dos estudios de caso que se abordan, muestran los cambios, persistencias y gentrificación como parte de los impactos que este tipo de *acumulación por desposesión* (Harvey 2011) dejan en el territorio. Es sabido que el capitalismo global organiza los espacios en función del valor de cambio del suelo urbano, reforzando los procesos de segregación residencial apoyados por la legislación vigente o el “salto legal”.

Estudio de caso 1: Transformaciones urbanas en el Partido de San Miguel (Provincia de Buenos Aires)

En este contexto general esbozado, se inserta esta investigación -realizada por la Lic. Natalia Flores- centrada en el partido de San Miguel, localizado en el noroeste del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)², a 38 Km. de la Capital Federal. El partido tiene una extensión de 82,51 Km² y una población de 281.120 habitantes según datos preliminares del último censo realizado en Octubre de 2010. San Miguel puede ser dividido en dos áreas: al Norte y al Este una gran extensión correspondiente a las instalaciones de Campo de Mayo; y al Sur y al Oeste, un área totalmente urbanizada donde se desarrolla la ciudad cabecera y las localidades de Bella Vista y Muñiz.

El sector que aborda este trabajo es el área urbana central, específicamente el Microcentro (MI), delimitada, según el Código de Zonificación preventiva (1979) y su Ordenanza modificatoria (1986) por: vías del ex Ferrocarril General San Martín (F.C.G.S.M), Int. Juan Irigoín, Serrano, Argüero, Cesar Malnatti, Julio A. Roca, Vicente López, San Luis, Rodríguez Peña, Serrano, Haedo, Maestro Ángel D’Elia, Aristóbulo del Valle, Av. Presidente Perón, Haedo, Sarmiento, Alberdi y las vías del ex F.C.G.S.M.

² AMBA, aglomeración política-administrativa formada por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires más los 24 partidos de la provincia de Buenos Aires que la rodean.

Transformación del paisaje a partir de nuevas tipologías urbanas.

En el presente estudio de caso se analizó *el cambio de las formas* (Santos, 1996), dado por la aparición de la torre como nuevo elemento urbano (aumento de los precios del suelo, expansión del centro comercial y residencial); y *el cambio en la composición social del MI y la construcción de lugares*.

La primera transformación asociada a los cambios en el paisaje está relacionada con la irrupción de la torre como nueva tipología urbana. Según Tella (2007), entre otros cambios ocurridos en la década de los noventa en la trama urbana de Buenos Aires, se verifica la construcción de la torre jardín, un tipo de residencia para ciertos sectores medios altos que da cuenta de la suburbanización de las elites en los nuevos barrios. Este nuevo tipo constructivo en el MI de San Miguel son edificios con algunas características particulares: no completan manzanas, los departamentos no ocupan pisos enteros (predominan monoambientes y departamentos de dos ambientes), cuentan con gimnasio, piletas de natación, sauna, laundry, salones de usos múltiples. Estas torres han surgido ocupando espacios que correspondían en menor cantidad a terrenos baldíos, y en casi su totalidad a casas antiguas que fueron vendidas e inmediatamente demolidas.

Esta actividad inmobiliaria produjo una revalorización de inmuebles en el MI reflejado en un cambio de tasación. Cualquier casa antigua en una esquina tiene una doble tasación: como vivienda o como lote baldío.

Estas nuevas formas urbanas van acompañadas de nuevos comercios que se han diseminado paralela a la expansión residencial: restaurantes, tiendas de ropa, locales de comidas rápidas y deliverys. Estos comercios también han ocupado casas antiguas, localizados especialmente sobre las calles Presidente Perón y Paunero, indicando la clara expansión hacia la localidad de Muñiz.

Sobre la primera arteria mencionada encontramos numerosos comercios y servicios (bancos, financieras, locales de indumentaria deportiva y de marcas conocidas, zapaterías, perfumerías, librerías, cadenas de venta de electrodomésticos, kioscos, restaurantes). Mientras que sobre la calle Paunero, encontramos exclusivamente locales de indumentaria de marcas renombradas, que convierte a esta calle en la más exclusiva y costosa, desde el punto de vista de los alquileres y de la variedad de productos que ofrecen.

Entonces, sobre la Avenida Presidente Perón, y acompañando al desarrollo residencial mencionado, se ha generado una expansión del eje comercial del área central hacia el este, en la misma zona de los emprendimientos residenciales, con el fin aparente de revalorizar un área que era potencialmente comercial, por su cercanía al centro.

En conclusión, el reacondicionamiento de predios, en un principio para la instalación de locales de venta de comidas rápidas (como Mc Donalds, Wendys, etc.) y de venta de artículos discográficos (como Musimundo), y la posterior expansión del terciario avanzado, ha generado una revalorización del eje San Miguel centro - Muñiz.

Por otra parte, el aumento de la demanda de locales para comercio genera un incremento de los alquileres: “... *en promedio, alquilar en la zona céntrica cuesta, por mes, entre \$ 5000 y \$ 10000. La variación en el valor depende de la amplitud del negocio y de la cercanía a la Plaza de San Miguel. Las cuadras ‘top’ son Perón entre Italia y Tribulato, y Mitre entre D’Elía y la estación.*” (Datos aportados por comerciantes locales, publicados en Clarín Zonal, 8/5/2008).

Se puede señalar entonces que el crecimiento comercial del MI de San Miguel es un proceso que ha acompañado el desarrollo residencial de la zona, pero que tiene que ver principalmente con un mercado destinado a cubrir las demandas de consumidores no sólo del mismo partido sino especialmente de las jurisdicciones aledañas.

El espacio urbano es resultado del accionar de los actores sociales sobre el mismo, ya sea construyendo o habitando. Es por esto que los cambios en las formas residenciales y el crecimiento comercial lleva a preguntar: ¿Quiénes son los nuevos habitantes del Microcentro? ¿Por qué eligen este lugar para vivir?

A partir los datos recogidos en el trabajo de campo, se pueden dar algunas respuestas a estos interrogantes. Se detectaron dos grupos claramente definidos: por un lado parejas jóvenes sin hijos o jóvenes solos, y por otro adultos mayores o ancianos.

El primer grupo, accede a los departamentos a través del alquiler, es entonces donde aparece un actor asociado. El rol que cumplen los “inversores” es fundamental. De las entrevistas realizadas y de la información obtenida en diversas inmobiliarias aparece claramente la figura del inversor, como agente dedicado a la compra para posterior alquiler de los emprendimientos.

El segundo grupo de “nuevos vecinos” estaría representado por aquellas parejas o ancianos que logran comprar a través de la venta de otros inmuebles, en muchos casos en busca de seguridad y de comodidad por la cercanía al centro.

La irrupción de estos nuevos actores en el Microcentro de San Miguel supone la convivencia con los viejos vecinos de la zona. El barrio es el *lugar* que se transforma ante la irrupción de las torres.

Tomando estas ideas en relación a las ciudades latinoamericanas en general y al Área Metropolitana de Buenos Aires en particular, los nuevos objetos urbanos (shoppings, barrios cerrados, condominios en altura) construidos en los espacios urbanos y que obedecen a una lógica global, acentúan la fragmentación espacial, ya que se caracterizan por conformar islas especializadas, que alteran la forma, el tejido, el paisaje, los usos del suelo, las funciones, las actividades económicas predominantes y los mercados de trabajo de cada fragmento de la ciudad, transformando la identidad de esos retazos urbanos, ya sean barrios o partidos (Ciccolella y Mignaqui, 2000).

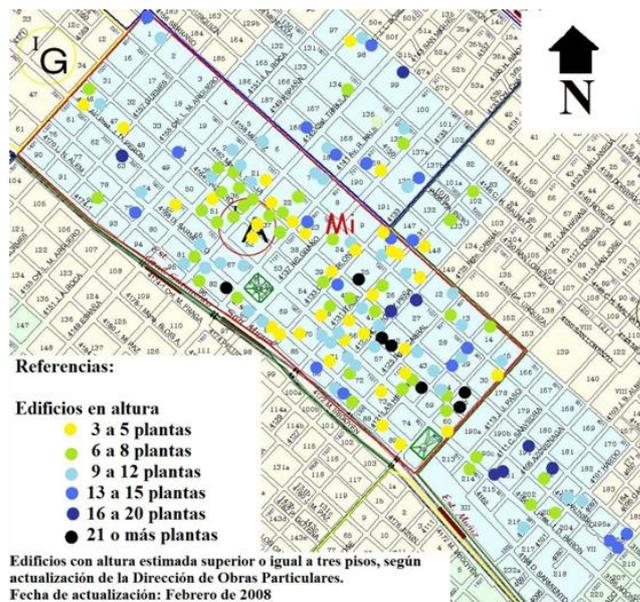
A partir de las entrevistas realizadas a los vecinos de la localidad de Muñiz, dentro del MI de San Miguel, hemos podido detectar dos formas de representar individualmente al barrio en relación a las transformaciones ocurridas y especialmente a los nuevos problemas que allí aparecen. Por un lado, la aparición de esta nueva forma urbana es percibida por algunos “viejos vecinos” como un símbolo de modernidad, asociada a aspectos positivos como la mayor circulación de personas, mayor iluminación y seguridad. Por otro lado, otros vecinos asocian a esta transformación urbana con destrucción, invasión del espacio público por parte de “extraños” y pérdida de interacción social entre los vecinos. Esta última postura, tiene directa relación con algunos de los problemas detectados en el área.

Uno de los principales problemas detectados tiene relación con la provisión de agua potable, asociado a la poca presión y a la falta de este recurso. Otro de los problemas, tiene que ver con los estacionamientos y cocheras. En relación a la existencia de las cocheras debemos mencionar un incumplimiento de la ley en la zona de estudio. En este sentido el Código de Zonificación dispone que en viviendas colectivas deban computarse 3,5 metros cuadrados de cocheras por habitante. A manera de ejemplo, del análisis de las expensas del Edificio Ibiza III (Maestro Ángel D’Elia, entre Conesa y

San José) se pueden contabilizar 42 cocheras para los 234 departamentos que presentan las dos torres del complejo.

Los resultados señalan que la impronta en el paisaje urbano, en el primer caso, está dada por las nuevas tipologías constructivas en el microcentro -MI- del partido de San Miguel, propiciando el cambio de las formas y la construcción de lugares (Santos, 1996) donde ya fueron edificadas más de cuarenta torres en los últimos años (ver imagen 1) en antiguas casas desvalorizadas para el uso, o en terrenos baldíos céntricos, cambiando la fisonomía del barrio tradicional apaisado y propiciando un recambio en el perfil de los vecinos, expansión de los servicios terciarios, migraciones de otros partidos aledaños, modificaciones que no son acompañadas por una renovación en la redes de agua potable y de saneamiento, y un aumento desproporcionado en el valor del suelo urbano.

Imagen 1 Construcciones de torres en el MI de San Miguel



Fuente: Elaboración Natalia Flores en base a cartografía digital de la Municipalidad de San Miguel.

Estudio de caso 2: La Isla de la Paternal

En este análisis realizado por la Lic. Karina Requejo, aborda la magnitud de la propuesta del megaproyecto inmobiliario “Puertas de Agronomía” en la CABA, en un

sector del terreno ocupado por el implosionado Albergue Warnes³ que en la actualidad es utilizado como parque recreativo y pulmón verde -La Isla de la Paternal⁴- por los vecinos de La Paternal y los barrios aledaños (ver imagen 2 y 3). Desde hace unos años, existe un proyecto inmobiliario para construir un conjunto residencial de 11 torres de 17 pisos cada una, cines, estacionamiento y un shopping, entre otras obras, en el espacio verde denominado La Isla de la Paternal. Tiende a ser una de las intervenciones urbanas más importantes en el corazón profundo de la ciudad de Buenos Aires.

Imagen 2 y 3: “La Isla de la Paternal”



Elaboración Karina Requejo. Fuente: <http://ar.groups.yahoo.com/group/TorresNO/>

El 16 de marzo de 1991, la implosión borró literalmente del mapa al denominado Albergue Warnes (Foto 5 y 6) los diez pisos y 94.000 metros cubiertos de lo que jamás llegó a ser el "más grande complejo hospitalario-pediátrico de Sudamérica" - parcialmente erigido a principios de los años cincuenta.

³ El “Albergue Warnes” estaba destinado a ser, según las ideas de la época, en el “mayor complejo hospitalario-pediátrico de Sudamérica” parcialmente construido a principios de los años cincuenta del siglo pasado por el gobierno peronista. El 16 de marzo de 1991, los diez pisos y 94.000 metros cubiertos fueron implosionados para erradicar el uso de más de 2000 habitantes trasladados desde una villa de emergencia del barrio de Saavedra (1961), con absolutas carencias sanitarias y reubicados, a fines de 1990, en barrio Ramón Carrillo, creado al efecto. La Paternal es un barrio situado en la parte central de la Ciudad de Buenos Aires (Ver Figura 1), y es uno de los referentes cuando se busca enumerar a aquellos que respiran las tradiciones típicas de los barrios porteños. El 12 de julio de 1904, el Ministerio de Obras Públicas, sustituía el nombre de la estación “Chacarita” por el de “La Paternal”, a pedido de una Sociedad Anónima Cooperativa de ese mismo nombre. A partir de entonces, tanto la estación como los terrenos lindantes pasaron a llamarse “La Paternal”.

⁴ La Isla de la Paternal es el espacio verde ubicado en Av. Constituyentes y Av. Chorroarín, en el barrio de La Paternal, dicha denominación fue sancionada con fuerza de Ley en el año 2002 por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Finalmente desembocó en albergue sin puertas ni ventanas -ni agua ni cloacas-, con huecos de ascensores sin protección y asentado en terrenos en pleito. Los registros señalan una historia marginal y de delito. Fue "aguantadero" de malvivientes y también "chupadero" -en la jerga que campeó en el último proceso militar- y hasta sospechado como marginal escenario de ejecuciones durante esos años cruentos. En su interior habitaban 2436 personas que conformaban 646 familias. Usurpado en el transcurso de los años, de estos pobladores, el 76.16% argentinos y el 23.84% extranjeros en su mayoría paraguayos. En cuanto a la situación laboral de los jefes de familia el 70% poseían trabajo, en especial obreros de la construcción, servicio doméstico y en su mayoría, cartoneros y vendedores ambulantes. Cada uno de los pisos tenía un delegado moderador⁵.

Después de numerosos juicios, los terrenos volvieron a pertenecer a sus legítimos dueños: el Instituto Nacional de Acción Social. Aún antes del derrocamiento de Perón, el ambicioso proyecto se había revelado inviable: su ejecución había insumido varias veces el presupuesto asignado, la obra estaba lejos de terminarse y ya no se disponía de fondos para ello. Se intentó recurrir a un crédito internacional, pero los hechos de 1955⁶ truncaron esas gestiones.

Su demolición en marzo de 1991 fue festejada por todos. A fines de 1990 sus habitantes fueron trasladados al barrio Ramón Carrillo, creado al efecto. De esta manera, terminaba una historia que había empezado durante el primer peronismo, cuando, a mediados de la década del 50, el gobierno nacional expropió a la familia Etchevarne las 19 hectáreas delimitadas por las avenidas Warnes, Chorroarín y Constituyentes, y las vías del ferrocarril ex Urquiza, para construir en ellas lo que sería, como mencionamos anteriormente, "el más grande complejo hospitalario-pediátrico de Sudamérica", pero nunca se logró su objetivo.

Ocho años después, Carrefour le compró los terrenos a la familia Etchevarne. Ya en 1997 se había concretado la zonificación, pues aún no estaba tipificada dentro del Código de Planeamiento Urbano. Con esa norma se permitió a la empresa francesa Carrefour concretar el proyecto: un hipermercado, un Shopping con 15 cines, un gran estacionamiento y 11 torres de departamentos (sólo se ejecutó el hipermercado). Como

⁵ <http://www.buenosaires.gov.ar>

⁶ Golpe de estado y derrocamiento del Gral. Juan D. Perón.

parte del trato, el hipermercado se comprometió a dejar para uso libre de los vecinos una parcela de casi siete hectáreas, construir una escuela pública de 2000 metros cuadrados que está emplazada dentro del parque –la edificó, pero con la colaboración económica del GCBA- y un túnel (por el cual la Av. Chorroarín pase bajo las vías del ex ferrocarril Urquiza). En el 2001 se sumó el centro de compras para el hogar "Home Depot" (Easy en la actualidad). Un año después, por ley, se denominó al área como "La Isla de La Paternal".

Desde hace, por lo menos, 4 años, está previsto un ambicioso emprendimiento residencial sobre las 22 hectáreas comprendidas por las avenidas Chorroarín y de los Constituyentes, y las calles Gutenberg (paralela a las vías del ferrocarril) y Joaquín Zabala. Un grupo inversor argentino dirigido por Sadia Empresa Constructora, junto con el hipermercado, se propuso una inversión de 60 millones de dólares destinados a la construcción de las once torres y un centro comercial.

Por el momento, no hay signos de urbanización del gran Parque del Oeste que sueñan los vecinos de Paternal y Agronomía.

Actores sociales y análisis del conflicto

En el megaproyecto, los actores sociales involucrados son, por un lado, los agentes privados, en este caso representado por la empresa inmobiliaria, con claros intereses económicos y búsqueda de plusvalías, por otro lado, los ciudadanos-vecinos agrupados en la asociación “Vecinos en defensa del Parque Warnes” y los vecinos-residentes, algunos a favor y otros en contra de la construcción de las torres, que son quienes al fin y al cabo, sufrirán o se beneficiarán con la transformación del barrio, y finalmente el Estado, cuya función es participar activamente en la planificación de la ciudad y actuar como mediador entre ambos intereses. Todos los agentes inmobiliarios consultados coinciden en las ventajas del proyecto (valorización del barrio, imposibilidad de usurpación de tierras) pero no hay una posición clara sobre el impacto que podría generar en los servicios.

Los vecinos argumentan a través de su página de internet, que ya en 1997 aparecieron voces de protesta cuando se vendió este terreno a la empresa Carrefour. Había otras propuestas y la opinión de los vecinos no fue unánime a favor del hipermercado.

Si bien se realizó una consulta a los vecinos, muchos opinan que no fue clara y pecó de omisión dado que nunca se aclaró exactamente el tamaño del proyecto de construcción de las torres y se centró en la disyuntiva Albergue Warnes versus Carrefour.

En consonancia con el fuerte movimiento de la población contra la construcción indiscriminada, vecinos de la Isla de La Paternal y de zonas aledañas organizaron distintas actividades para manifestar su oposición, como asambleas y cacerolazos, y con el patrocinio de los abogados de Red Verde Ciudadana presentaron un recurso de amparo. Asimismo, emitieron una declaración que, entre otros conceptos, expresaba: “Cuando se instala una torre de quince o más pisos en un barrio, todo lo demás queda pequeño. Nada se salva, los servicios colapsan, los espacios públicos se pierden, el tráfico nos enloquece, el sol desaparece”.

Lo cierto es que mientras el gobierno deja hacer y participa en este nuevo perfil de negocios inmobiliarios y constructivos autorizando los permisos de obra, los vecinos mediante la protesta lograron instalar en la agenda política de la ciudad el tema de la construcción indiscriminada.

Pero las opiniones al respecto no son unánimes, también existe otro grupo de vecinos que se muestran a favor de los proyectos inmobiliarios de la zona porque, según creen, tanto las torres como los shoppings le darán un aire moderno al barrio y valorizará notablemente la zona. Llamativamente, los datos que arrojan las encuestas a los vecinos residentes en la zona indican que gran parte desconoce o tiene muy poca información acerca del megaproyecto inmobiliario.

Reflexiones finales

Los dos estudios de caso presentados, como análisis de las pequeñas geografías urbanas y que forman parte de un proyecto mayor, señalan los cambios que se van produciendo a partir de los distintos modelos de acumulación en el sistema capitalista contemporáneo: la Isla de la Paternal que tuvo su origen en el modelo sustitutivo de importaciones bajo el gobierno de peronista, y las nuevas tendencias globalizadoras del modelo de acumulación postfordista afianzado a partir de la década del noventa.

Según Carlos Mattos (2007:83), tres son las tendencias, constitutivas de la nueva fase de modernización capitalista que se configuró a partir de la crisis del fordismo, que

aparecen como la causa principal del desencadenamiento y el fortalecimiento de la mercantilización del desarrollo urbano:

- En primer lugar, la incontenible financierización de la economía mundial que, con el estímulo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización, cobró mayor impulso desde mediados de los 70. Esto generó un sustantivo aumento de la oferta de capital, una parte importante de la cual se orientó hacia la inversión inmobiliaria.

- En segundo lugar, el abandono de los esfuerzos por promover una planificación urbana racionalista, normativa y centralizada, y su reemplazo por un enfoque en el que priman los criterios de neutralidad y subsidiariedad del Estado. Esto contribuyó a consolidar una situación en la que las decisiones y las acciones privadas pueden desplegarse con mucha más autonomía y libertad que en el pasado.

- Finalmente, la generalización, en el marco de este nuevo enfoque de gestión urbana, de estrategias de competitividad urbana y *city marketing*, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan, explícita y deliberadamente, atraer capitales externos. Esto ha contribuido a aumentar la inversión inmobiliaria privada y potenciar su rol en la transformación urbana y metropolitana (Mattos, 2007:83).

Estas tres tendencias explican que la actual situación, radicalmente diferente de la de la ciudad industrial, se caracterice por la creciente importancia del papel de la inversión privada y, consecuentemente, por la imposición de una lógica más estrictamente capitalista en el desarrollo urbano.

Referencias bibliográficas

- CICCOLELLA, P; Mignaqui, I. (2000). “Economía global y reestructuración metropolitana. Buenos Aires: ¿ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?”. *HUMÁNITAS*. Portal temático de humanidades.
- GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (2007). Documento Plan Urbano y Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R (1993). *La metrópoli como espacio de la crisis global*. Estudios Sociales. Madrid.
- FERNÁNDEZ GUELL, J. (2009). *Planificación estratégica de ciudades*. Reverté. España.
- HARVEY, D. (1992). Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI. España.
- HARVEY, D. (2011), Acumulación por desposesión. Entrevista en Página 12. Buenos Aires. 16-1- 2011. <http://www.pagina12.com.ar/>.
- MATTOS, C. (2007). “Globalización, transformación y negocios inmobiliarios” en *REVISTA NUEVA SOCIEDAD*, N°212.
- MIGNAQUI, I., (1998) “Barrios cerrados y fragmentación espacial. Hacia un nuevo modelo socio- cultural de producir y consumir la ciudad” en *REVISTA DISTRITO 2*, núm. 34, Buenos Aires.
- MORANO, C. (2000). La globalización y las dos caras de Buenos Aires: Guettos de riqueza y de pobreza. Trabajo de investigación.
- PÍREZ P. (2004), *Buenos Aires metropolitana*. Gobierno y gestión de la ciudad. CEAL. Buenos Aires.
- SANTOS M. (1996) “Metamorfosis del espacio habitado”. Oikos-tau. Barcelona. España.
- SASSEN, S. (1999), “La ciudad global. New York, Londres, Tokio”, EUDEBA. Buenos Aires.
- TELLA, G. (2007). “Un crack en la ciudad”. Editorial Nobuko. Buenos Aires.

TELLA, G. (2009). “Las torres como nuevo tipo edilicio del Conurbano: Actores, procesos y mecanismos de transformación en San Miguel”. Ponencia presentada en “X Seminario de RedMuni” Nuevo rol del Estado, nuevo rol de los Municipios- 13 y 14 de Agosto de 2009. Disponible en:

http://www.sgp.gov.ar/contenidos/inap/investigacion/docs/ponencias_x_redmuni/Urbanizacion/Mesa%202/TellaRedMuni2009.pdf

Páginas web consultadas

<http://ar.groups.yahoo.com/group/TorresNO/>

<http://protocomunacaballito.blogspot.com/2006/12/sobre-la-concentracin-y-especulacin.html>

<http://puntodesequilibrio.blogspot.com/2010/12/negocios-inmobiliarios-en-un-planeta-de.html>

<http://www.cecopal.org>

www.cafedelasciudades.com

www.clarin.com.ar

www.lanacion.com.ar

www.puertasdeagronomia.com.ar

www.trascarton.com.ar

