

Una mirada a los fenómenos territoriales desde la gestión urbana y las experiencias recientes de vinculación público-privada: aportes metodológicos para su análisis

Natalí Peresini

Doctora en Estudios urbanos (Universidad Nacional General Sarmiento). Arquitecta (Universidad Nacional de Córdoba). Becaria por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Miembro del Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE), equipo técnico del área Gestión integral del hábitat. Córdoba, Argentina.

E-mail: natperesini@gmail.com

Fecha de recepción: 22/10/2021

Aceptación final: 10/03/2022

En los últimos años se han divulgado numerosas investigaciones –con preguntas y metodologías diversas– concentradas en indagar el funcionamiento e impacto de instrumentos de gestión para la recuperación de plusvalor del suelo urbano utilizados en diversas ciudades, tanto del país como de la región. Se presenta en este artículo una propuesta metodológica de base cualitativa que aborda el análisis de la vinculación público-privada articulando el reconocimiento de procesos económico-políticos multi escalares junto al rol y la trayectoria normativa e institucional en los gobiernos locales. Esta estrategia intenta profundizar la comprensión de los fenómenos territoriales desde la perspectiva de los estudios urbanos, atendiendo las discusiones en torno a la gestión urbana, sus influencias, decisiones y necesidades, pretendiendo cristalizar las prioridades, actores influyentes y la agenda de los gobiernos locales que posibilitan la utilización y legitimación de los instrumentos implementados. Todo ello con el fin de contribuir y discutir, tanto en el ámbito de los estudios urbanos como de la gestión, sobre las causas y efectos de los mismos. La estrategia metodológica que se presenta fue utilizada en una investigación y tesis doctoral. La misma se apoya en el estudio de caso y un análisis diacrónico y de proceso que plantea reconstruir las continuidades y rupturas de las condiciones establecidas en las dimensiones de análisis. Junto con ello se propone como técnica la triangulación –entre entrevistas semi estructuradas, análisis de documentos y mapeo de actores– con el fin de reducir los sesgos o fallas metodológicas propias de cada herramienta. Finalmente, se reflexiona sobre la utilización de esta estrategia en futuras investigaciones que involucren la comparabilidad de casos y la continuidad en el tiempo para encontrar los aciertos y fallas de la propuesta metodológica.

Palabras clave: metodología cualitativa; estudio de caso; triangulación; gestión urbana; convenios urbanísticos.

A review of territorial phenomena from the perspective of urban management and recent experiences in public-private partnerships: methodological contributions for their analysis

Abstract

In recent years, several research studies have been published that approach territorial phenomena with diverse research, questions and methodologies. Some of them have focused on exploring the performance and impact of the instruments used in the cities of the country and the region for the recovery of urban land surplus value. This article presents a qualitative methodological proposal that explores a possible analysis of the urban public-private partnership. This proposal articulates the recognition of multi-scale economic-political processes together with the role and the normative and institutional path of local governments. This strategy aims to deepen the understanding of territorial phenomena from the perspective of urban studies. It addresses discussions on urban management, its influences, decisions and needs. It also crystallizes the priorities, influential actors and the agenda of local governments that make possible the use and legitimization of the instruments implemented. All this in order to contribute and discuss, both in the field of urban studies and management, on the causes and effects of these instruments. The methodological strategy presented here was used for a research and doctoral thesis. It is based on the case study and a diachronic analysis that reconstructs the continuities and ruptures of the conditions the dimensions of analysis. Triangulation is proposed as a technique (between semi-structured interviews, document analysis and stakeholder mapping) to reduce the biases or methodological flaws inherent to each tool. Finally, we reflect on the use of this strategy in future research involving the comparability of cases and continuity over time in order to find the strengths and weaknesses of the methodological proposal.

Key words: qualitative methodology; exploratory case-study; triangular analysis; urban management; urban development agreements.

Introducción

Existen numerosos enfoques y propuestas teórico-metodológicas que intentan abordar las múltiples dimensiones y escalas que atraviesan la gestión del territorio y los procesos que en él se desarrollan. Particularmente, nos interesa proponer aquí un abordaje posible para indagar las condiciones en que se despliega la gestión urbana, articulada y atravesada siempre por condiciones político-económicas que se expresan tanto en los modelos de desarrollo que intentan reproducir como en los paradigmas que los impulsan. Entendemos que los procesos y condiciones estructurales de producción contemporánea se entremezclan con fenómenos locales y coyunturales que atraviesan simultáneamente las acciones en el territorio. Nos interesa destacar con esto el carácter multi dimensional y multi escalar de los fenómenos territoriales y con ello la diversidad de enfoques y perspectivas para su análisis.

En este artículo, se expone una propuesta metodológica para abordar el análisis de los fenómenos socio-territoriales desde la perspectiva de los estudios urbanos, atendiendo a las discusiones en torno a la gestión urbana en los gobiernos locales,

sus influencias, decisiones y necesidades. Entendemos por gestión urbana el proceso permanente de decisiones gubernamentales que mediante la orientación de la política y las acciones públicas habilitan o condicionan la distribución y generación de “recursos localizados territorialmente” (Del Río et al., 2014), así como la generación de diferentes tipos de renta de suelo urbano (Jaramillo, 2009).

En especial, comprendemos que la gestión urbana involucra diversidad de actores, escalas de acción e intereses que se cruzan, contraponen y exponen las capacidades y estrategias –tanto económicas como políticas- que logran desplegar los gobiernos locales, de acuerdo al marco jurídico-administrativo de cada país. Se reconoce también que, tanto en la región como en nuestro país, desde la década del 90, se presenta un escenario marcado por la globalización, apertura de mercados comerciales y financieros junto al proceso de descentralización administrativa que empujó a los gobiernos locales a asumir un nuevo rol -y con ello cambios en sus competencias y responsabilidades- respecto al desarrollo y fomento de actividades económicas (Cao y Vaca, 2007; De Mattos, 2011; Manzanal, 1995).

Asociado a este proceso, numerosos municipios comenzaron a conocer y utilizar una serie de instrumentos ligados a posibilitar operaciones inmobiliarias excepcionales a cambio de recuperar parte del plusvalor del suelo urbano generado a partir de las mejoras en los índices constructivos autorizados. Se implementaron así numerosos mecanismos técnico-institucionales que permiten obtener ingresos mediante la negociación de índices constructivos, una estrategia legitimada para los gobiernos locales ante la necesidad de financiamiento y de sostener ciertas actividades económicas para fomentar un modelo de “desarrollo urbano”. Las denominaciones y características específicas de dichos mecanismos varían según los marcos jurídicos-administrativos y políticos de cada país, sin embargo, podemos reconocer algunos instrumentos que sirven de referencia tanto para el ámbito académico como para la gestión urbana. La aplicación de contribuciones por valorización y derechos de edificabilidad, Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPAC) y Operaciones Urbanas Consorciadas en Brasil (Ferraz y Benfatti, 2020; Holanda et al., 2017; Maricato y Ferreira, 2002; Sandroni, 2011); participación en plusvalías del desarrollo urbano en Colombia (Furtado y Acosta, 2012; Isunza-Vizuet et al., 2021); retorno de las valorizaciones urbanísticas en Uruguay o Convenios Urbanísticos en Argentina (Del Río et al., 2018; Peinado et al., 2018; Peresini, 2021b), muestran la rápida difusión y apropiación de esta estrategia.

Reconocemos en este proceso también una intensa campaña de circulación, difusión e incluso oferta formativa para los cuadros técnicos de gobierno, impulsada por instituciones educativas y agencias de financiamiento internacional (tales como Lincoln Institute o el Banco Interamericano de Desarrollo-BID-, entre otras). A través del formato de “buenas prácticas” o experiencias exitosas se logró una gran divulgación de estos mecanismos para su uso en municipios de la región. La rápida circulación y aplicación de estos instrumentos por administraciones con heterogéneas orientaciones ideológicas, en contextos y coyunturas locales diversas en un mismo período de tiempo ha generado gran interés por analizarlos. Gran parte de las investigaciones se concentraron en una lectura instrumental de los mecanismos, ya sea para clasificarlos, caracterizarlos o evaluar los impactos socio-territoriales de su implementación (Barenboim, 2015; Cuenya, 2016; Duarte y Baer, 2013). Otros estudios, los indagaron como fuentes de financiamiento para los municipios con el fin de evaluar los beneficios monetarios de los actores

involucrados (Peinado et al., 2018; Rosanovich y Di Giovambattista, 2019; Terraza et al., 2015); o bien, desde un enfoque político-económico para caracterizar el modelo de gestión que refuerzan (Cota, 2010; Goicochea, 2014; Peresini, 2021a; Reese, 2011).

La investigación que da insumo a este artículo se propuso generar un aporte metodológico para analizar la institucionalización de estos instrumentos y su implementación interpretándolos como parte del proceso de neoliberalización. Ello implica, desde el enfoque de los estudios urbanos críticos, reconocer el proceso mediante el cual las propias instituciones estatales son las que normalizan y legitiman la mercantilización de la ciudad. Específicamente, la estrategia metodológica aquí expuesta se utilizó como marco de la investigación que dio sustento a una tesis doctoral. En la misma, se propuso indagar experiencias recientes ligadas a la institucionalización de espacios de negociación normativa en base a mecanismos de articulación público privada en la gestión urbana. En particular, sobre la figura de Convenios Urbanísticos (CU), la cual se entiende como un instrumento técnico-jurídico para la concertación entre representantes gubernamentales y particulares y, que tiene como objetivo, acordar condiciones normativas y urbanísticas ad hoc para facilitar el desarrollo y ejecución de intervenciones urbano-inmobiliarias. A cambio por dichas condiciones, se debe reintegrar una parte de los beneficios obtenidos a la administración gubernamental.

Los CU se presentan como un instrumento oportuno en un contexto de escasez de recursos para la gestión urbana local, de hecho, han sido promovidos bajo la idea de generar autonomía presupuestaria y poder de acción a los municipios; además de ser considerados una opción socialmente legitimada para la captación de recursos (Cuenya y González, 2017; Del Río et al., 2018; Isunza-Vizuet et al., 2021; López Morales et al., 2012; Peinado et al., 2018). No obstante, consideramos pendiente preguntarnos por los cambios que implica a corto, mediano y largo plazo la normalización y legitimación de estos mecanismos en los municipios. Teniendo en cuenta las condiciones locales en las que se desarrollan, la institucionalización de este tipo de instrumentos –incluidos los CU– puede señalar en lo inmediato la necesidad de la administración municipal de perseguir la renta urbana como recurso económico aunque, con perspectiva, podríamos suponer la mercantilización –mediante una negociación que funciona bajo reglas de mercado– de su capacidad normativa y con ello un avance en la trayectoria de neoliberalización en la gestión urbana (Peresini, 2021c, 2021b).

La propuesta de investigación que aquí se expone plantea estudiar las transformaciones urbanas desde un enfoque político-institucional, particularmente el impacto de las adaptaciones normativas e institucionales que proponen los instrumentos mencionados en la gestión urbana y con ello en el desarrollo del proceso de urbanización. Para comenzar consideramos necesario rescatar algunas ideas y nociones que sostienen el marco conceptual de la estrategia metodológica propuesta. En segundo lugar, explayaremos las dimensiones y consideraciones principales para el análisis de acuerdo al diseño metodológico que se generó de forma artesanal para la investigación doctoral. Finalmente, se reflexiona sobre las dificultades y aprendizajes de esta propuesta junto con destacar algunos aspectos a considerar para su reproducción en otros casos.

Algunas aproximaciones conceptuales para el análisis de la articulación público-privada en la gestión urbana local

Siguiendo el modelo teórico neoliberal, los Estados deben reducir sus acciones a gestar las condiciones óptimas para el funcionamiento del libre mercado. Sin embargo, en la práctica se generan múltiples formas de gobernanza, asociaciones y acuerdos entre el sector público y el privado para asegurar las condiciones, el “clima de negocios” y la rentabilidad de las inversiones. Harvey (2007) plantea que lejos de disminuir las capacidades estatales, el proceso de neoliberalización contemporáneo propone su direccionamiento hacia lógicas empresariales. Fraser (2015) caracteriza esta etapa del modelo neoliberal vigente como un orden político-económico y social que ha sabido utilizar el poder estatal para construir estructuras de gobernanza que logran conceder mayor poder y asegurar los intereses empresariales. Brenner, Peck y Theodore (2011) definen al orden vigente como un proceso en el que se reconoce como fundamental un necesario cambio regulatorio que vehiculice, priorice y ejecute respuestas “desde una perspectiva basada, orientada e impuesta por el mercado”. En este sentido, Peck, Theodore y Brenner (2009) proponen pensar los cambios provocados por el modelo de gobernanza urbana como una estrategia escalar para facilitar la evolución y re configuración de las administraciones gubernamentales hacia modalidades y formas neoliberales. Dado que, como modelo de gobierno, la gobernanza urbana logró institucionalizar la participación de las corporaciones y las elites empresariales en los espacios de decisión de la gestión local.

Esta interpretación del paradigma y modelo de gobernanza urbana viene a decantar décadas de discusiones en torno a quiénes se configuran como los actores más influyentes en la política urbana y los mecanismos en que se expresa el poder urbano. Desde los años setenta, los estudios urbanos críticos señalan que las políticas urbanas han sido modeladas en función de los intereses de determinados agentes. La tesis de Logan y Molotch de la ciudad como máquina de crecimiento (2015 [1976]) hace hincapié en analizar las políticas urbanas como estrategias orientadas a promover la mayor expansión urbana posible, de acuerdo con los intereses de las coaliciones de poder, funcionando como un “corporativismo urbano” que logra cooptar la agenda y adecuar la regulación urbana a sus intereses. La teoría de los regímenes urbanos -TRU- de Stone (1989), sostiene que la política urbana en las grandes ciudades, al menos en el contexto norteamericano, tiene como objetivo desarrollar un régimen que responda a los intereses y recursos de la coalición dominante, la cual está conformada por actores gubernamentales y no gubernamentales. La TRU comparte con la propuesta de Molotch el argumento inicial de que la cooperación público-privada centra el interés en aumentar los activos y ganancias de los agentes privados a partir del incremento del valor del suelo urbano. Sin embargo, Stone avanza un paso más allá de la adecuación de la regulación y la agenda urbana “pro crecimiento” para poner el énfasis en analizar los arreglos institucionales, la disposición de recursos y la formación de coaliciones de gobierno (Leyva Botero, 2012; Mossberger y Stoker, 2001; Pinheiro, 2019).

Más recientemente, algunos autores se enfocaron particularmente en las condiciones que establece el modelo político-económico para la gestión de las ciudades, prestando especial importancia a los marcos regulatorios, los incentivos y las estrategias institucionales que avalan y le dan legitimidad a los modelos de desarrollo que se intentan reproducir. La noción de “governance” cobra relevancia

para definir las características de la gestión gubernamental en la actualidad, bajo condiciones de debilidad institucional, falta de recursos propios o necesidad de financiamiento, buscando salvar estas faltas a través de la incorporación de actores y recursos del sector privado. Como enfoque para la gestión pública, la gobernanza propone una serie de transformaciones claves centradas en la privatización de empresas públicas, descentralización administrativa y delegación de responsabilidades a gestores privados, como adaptaciones al orden neoliberal. (Jessop, 2005; Peck y Tickell, 2002).

En esta línea se rescata un aporte fundamental a esta investigación, realizado por Harvey (1989) quien define la gobernanza urbana como un conjunto de actores sociales que participan de la organización y producción del espacio urbano, en la cual se destacan por su peso e influencia el gobierno local y los promotores inmobiliarios como “agentes concretos de urbanización”. El autor reconoce también la emergencia de nuevas tendencias en las prácticas de gestión, las que definió y caracterizó como empresarismo urbano -“urban entrepreneurialism”-, concepto que intenta expresar la consolidación de los procesos de mercantilización de la ciudad gracias a una toma de posición y un rol activo de la gestión local en la promoción de la actividad y el negocio urbano-inmobiliario. El aporte conceptual destaca una conversión en la gestión urbana que va un paso más allá de lo postulado inicialmente en la noción de “governance”, avanzando del manejo gerencial al empresarismo, asegurando los cambios regulatorios necesarios hacia un orden urbano empresarial ya que son las instituciones estatales las que otorgan validez y legitimidad a los incentivos que se proponen desde este modelo.

El planteo teórico intenta hacer hincapié en reconocer en la gestión urbana, ya no una división o antagonismo entre sector público y privado, sino la configuración de un entramado de condiciones e intereses que involucra a actores del ámbito gubernamental y no gubernamental. En el contexto actual, los agentes representantes de ambos sectores se encuentran con la necesidad de negociar sus recursos para obtener capacidad de actuación. Podríamos incluso considerar que más que una necesidad, se presenta como condición ya que lo puesto en juego son capacidades que no se encuentran en uno u otro grupo de agentes, sino que depende en gran medida de su articulación (Peresini, 2021c).

Siguiendo a los autores de referencia, los procesos urbanos se pueden entender entonces como complejas interfaces multi-escalares entre territorio, sociedad e instituciones, con protagonismo de las estatales ya que son las que otorgan validez y legitimidad a las necesidades que se demandan. Comprender entonces la “inserción contextual” de los proyectos de reestructuración neoliberal que tienen al espacio urbano como protagonista y examinar con atención los procesos locales que se han ido desarrollando en el tiempo y con efecto acumulativo, resultan claves para cualquier análisis que involucre comprender la gestión urbana contemporánea. En este marco, cobra particular relevancia el rol que asumen los gobiernos locales ya que se configuran como el espacio estatal que normaliza y legitima las reglas de juego. En otras palabras, tiene la capacidad de habilitar mediante adaptaciones normativas y adecuaciones institucionales, nuevos procedimientos y herramientas.

Atendiendo estas consideraciones, Brenner, Peck y Theodore (2011) proponen tres aspectos claves a analizar en estos procesos, involucrando también diversas escalas de abordaje: la experimentación regulatoria que reproduce e intensifica las condiciones de la gobernanza empresarialista en el territorio; la divulgación,

circulación y transferencia de modelos y experiencias normativas propuestas por redes y organismos internacionales que apuntan a legitimar estas experiencias a pesar de la diversidad de contextos de aplicación; y, los acuerdos institucionales transnacionales que pretenden reorganizar los marcos regulatorios a escala global y por tanto las “reglas de juego” en todas las escalas de acción.

En esta propuesta abordamos las dos primeras escalas, la experimentación regulatoria sobre la normativa urbana, específicamente en la escala local y la divulgación y transferencia de modelos y experiencias a la gestión urbana propuestas por redes y organismos internacionales. Sobre la cuestión normativa, consideramos relevante profundizar los estudios sobre su evolución, dado que configura una acción estatal fundamental para la regulación y control a través de la cual, los municipios, disponen el conjunto de condiciones en las que se deben ejecutar la construcción y la producción urbana en el territorio que legislan. Son parámetros -referidos a la definición de usos habilitados, formas de ocupación, indicadores de construcción- que materializan la intervención estatal sobre la producción y el mercado de suelo urbano. En palabras de Reese (2019), este conjunto de normas se configura como una de las formas más directas de distribución de la riqueza, ya que a partir de estas condiciones se organiza la estructura de rentas reales y potenciales de las ciudades (Jaramillo, 2009). Así también Azuela (1989, citado en Vértiz, 2019) reconoce en la normativa urbana una de las acciones estatales claves para regular el ejercicio del derecho sobre la propiedad, reconociendo que no sólo se trata de definiciones técnicas sino que revela las interpretaciones políticas en torno al alcance de las acciones e intervenciones públicas posibles sobre estos bienes. Todos ellos, aspectos que en su conjunto determinan los fenómenos socio territoriales.

A continuación, se explayan las decisiones y recursos que dieron forma a la estrategia metodológica.

De la propuesta metodológica

La estrategia metodológica de cualquier investigación otorga validez y confiabilidad a los datos y conclusiones que se obtienen de ella. Delimitar una estrategia implica definir escalas, dimensiones y aspectos a abordar en el análisis. Esta definición no es para nada homogénea en los estudios urbanos, ya que estamos abordando procesos complejos y, por tanto, tratados y discutidos por diversas disciplinas y campos de estudio.

Como expresa Delgadillo (2016), cada investigador – investigación revela los aspectos que considera relevantes a explorar del objeto de estudio en las delimitaciones del diseño metodológico que propone para el análisis, de acuerdo también a los enfoques y postulados teóricos que elige privilegiar en su lectura. Acompañando esta interpretación, la construcción de la estrategia metodológica es resultado de una serie de decisiones que reflejan posiciones y modos de interpretación de quien la realiza, descartando la idea de una investigación independiente de quien la produce.

Como dijimos, la propuesta que aquí se presenta se enmarca en la perspectiva de los estudios urbanos críticos y privilegia la lectura de las políticas urbanas. Específicamente, aborda la trayectoria normativa, institucional y de los mecanismos

de vinculación público-privada en la gestión urbana local. Siguiendo los postulados conceptuales que dan marco a la investigación, se plantea dar cuenta de la variación histórica –tanto en términos de condiciones estructurales como de condiciones e intereses coyunturales- que dan forma a la configuración y las sucesivas adaptaciones regulatorias e institucionales en la gestión urbana local con el fin de problematizar su desarrollo, rol y adecuación ante el avance del proceso de neoliberalización. Lo que supone también reconstruir la multiplicidad de dispositivos, normas y actores que han hecho posible la normalización, legitimación e implementación de los mecanismos objeto del estudio.

En términos metodológicos el análisis se basa en un rastreo de proceso, entendido como la identificación y análisis de un encadenamiento y sucesión de hechos significativos que derivaron y posibilitaron la institucionalización del o de los mecanismos en cuestión (Arellano y García, 2019; Valles, 1999; Vásquez Cárdenas, 2013). Este enfoque intenta distinguir y caracterizar aquellas condiciones que funcionaron como determinantes en el proceso. De acuerdo a ello, se propone entonces una estrategia metodológica de base cualitativa a través de un enfoque exploratorio-descriptivo con el fin de reconocer en profundidad las características del fenómeno planteado. Entendemos que la selección de este método permite desarrollar un análisis particular (centrado en un fenómeno definido y concreto), descriptivo (una especificación rica y densa del fenómeno objeto de estudio), heurístico (dando lugar al descubrimiento de nuevos significados) e inductivo, lo cual posibilita descubrir nuevas relaciones y conceptos (Arellano y García, 2019), respondiendo a las necesidades del estudio.

Se aborda el análisis empírico tomando el estudio de caso como método de aproximación, un abordaje extensamente empleado en los estudios urbanos (Arzaluz Solano, 2005). Siguiendo a Yin y Campbell (2018), el estudio de caso como estrategia de investigación resulta útil para responder el cómo y el porqué de los fenómenos que se exploran, con la intención de profundizar el conocimiento en los procesos que lo definen, en línea con la decisión del enfoque seleccionado. Asimismo, los resultados obtenidos no buscan producir una generalización en términos estadísticos ni producir patrones, sino que pretenden aportar insumos para construir ideas y teorías en escenarios similares. En este sentido, resulta relevante la selección del caso de estudio, si es pertinente o conveniente la selección de uno o más casos de acuerdo al objeto y la unidad de análisis propuesta.

Como indican los autores de referencia, el proceso de neoliberalización es pluriescalar y multidimensional, habilitando indagaciones amplias en todos los niveles estatales. En esta propuesta se decidió enfocar el análisis en la gestión urbana local, definición que convierte en unidad de análisis al ejido en que se aplica y tiene injerencia el municipio. Profundizar el análisis en esta escala responde a varios motivos igualmente importantes. Fundamentalmente, el marco legal-institucional que se aplica en Argentina refiere a que los municipios son autónomos y jurídicamente responsables en lo que respecta a la legislación de las normas que regulan los procesos de creación y uso del suelo urbano (Levenzon, 2012; Petrelli, 2021). Así también se considera el rol preponderante de las administraciones locales en el proceso de globalización y competitividad trasnacional desde la década del noventa. Sumado a ello la escala de abordaje debe acompañar la lógica de construcción de preguntas y objetivos de la investigación, que en este caso implica la exploración de una serie de características y coyunturas particulares necesarias

de abordar en el contexto específico, sin perjuicio de leer sus efectos más allá del límite planteado o de identificar variables, tendencias y conceptos que surjan del estudio capaces de alimentar relaciones en otras escalas.

Siguiendo la premisa de explorar el fenómeno en profundidad, se optó por seleccionar un caso de estudio para dar cuenta del proceso que queremos comprender. Para su elección, se tuvieron en cuenta aspectos tanto analíticos como operativos, prestando atención a la relevancia del caso, su valor heurístico, complejidad para el análisis, la jerarquía y escala de la ciudad, su influencia en el sistema nacional, la magnitud y cantidad de CU celebrados, el acceso a la información relevante, a informantes claves y las posibilidades temporales y económicas para profundizar la investigación.

Ligado a ello, un aspecto que consideramos importante destacar es la decisión del recorte temporal. Dado que, como dijimos, necesitamos profundizar en el desarrollo temporal de un proceso, debemos definir desde y hasta cuándo nos interesa leer el mismo. Esta definición debe guardar relación con las dimensiones que se proponen analizar y con las características del caso, junto con reconocer fases o etapas relevantes. Debemos considerar también el acceso a las fuentes disponibles para el período de estudio y que las mismas puedan ofrecer información del recorte temporal que nos parece relevante analizar. En la propuesta que exponemos aquí se decidió el recorte temporal desde 1983 a la fecha, dada la situación política-institucional en nuestro país, determinada por el regreso a la democracia, las condiciones de funcionamiento de la gestión urbana y la accesibilidad a las fuentes involucradas en el proceso.

La estrategia propone dos momentos de análisis que responden a dos escalas de abordaje. Con esto intentamos aproximarnos al fenómeno en su multi-escalaridad, con su doble tensión entre las tendencias político-económicas que formulan las condiciones estructurales y las modificaciones regulatorias, organizacionales e institucionales que deben surgir desde la coyuntura local para su materialización, resultando su desarrollo realmente existente.

En suma, se intenta complejizar el abordaje de los mecanismos de vinculación público-privada en la gestión urbana, analizándolos como un proceso consecutivo en el tiempo y ligado a condiciones estructurales; así como también problematizar las particularidades de la incorporación e implementación de estos mecanismos en el contexto específico de la gestión urbana en nuestra región.

Se plantea entonces comenzar por la escala meso, a través de una revisión de paradigmas y mecanismos difundidos y considerados hegemónicos para la planificación y la gestión urbana en la región y su correlato con los modelos y programas efectivamente aplicados en el municipio; para luego continuar por la escala local, al abordar el proceso de adaptaciones normativas e institucionales que posibilitaron la normalización del o los instrumentos seleccionados.

La primera escala indaga las políticas urbanas, modelos de gestión y paradigmas de planificación, lo que implica revisar los dogmas impulsados por los organismos internacionales y sus efectos en la política, gestión y planificación urbana local. Para ello se propone sistematizar los conceptos centrales, paradigmas y enfoques hegemónicos en la gestión y la planificación urbana en las últimas cuatro décadas como forma de situar las ideas y modelos urbanos que se implementaron en el caso de estudio. Seguido a ello, visitar los modelos de planeamiento aplicados y las

principales líneas de acción desarrolladas en el caso de estudio con el fin de comprender la política urbana que se impuso en cada momento. Para ello, a través de fuentes primarias (entrevistas semi-estructuradas a actores claves) y fuentes secundarias (bibliografía, documentos oficiales, normativa) se elaboró una periodización ad hoc que reúne aspectos comunes, siguiendo los eventos y/o documentos internacionales que marcaron la agenda y su posterior conexión con los hechos más importantes en la planificación urbana local. Esta aproximación propone una lectura analítica contextual alternada entre los paradigmas, principios y modelos difundidos internacionalmente y aquellos efectivamente aplicados en la gestión urbana local. Nos interesa resaltar la importancia de cuestionar quiénes construyen y promueven la agenda del desarrollo urbano, a quiénes benefician y cómo se implementan en un entorno material y contextualmente específico. En otras palabras, se intenta destacar la influencia de determinados paradigmas que atravesaron la agenda urbana y se manifestaron en efectos concretos y materiales en la gestión urbana local. Esta información sistematizada logró responder cuáles han sido los conceptos y modelos difundidos en los últimos años por entidades internacionales que han logrado impregnar la gestión, las políticas y la planificación urbana a escala local y con ello cuál ha sido la orientación promovida.

La segunda escala de análisis se compone de dos etapas. La primera que denominamos “configuración normativa, institucional y de vinculación público-privada” pretende reconstruir la conformación y la evolución del marco regulatorio dado por las sucesivas modificaciones de normas, ordenanzas, decretos y los distintos mecanismos de articulación público-privada implementados en la gestión urbana en el período de análisis. Sobre esta etapa, se abordan tres dimensiones:

- la normativa urbana propuesta, sus modificaciones y adaptaciones en el tiempo (intentando identificar tipo de norma, qué se regula, actores que se incorporan o excluyen de la operación);
- la organización institucional de la gestión urbana (del o de las áreas encargadas de intervenir y controlar en la regulación normativa urbana); y,
- los mecanismos y figuras institucionales creadas para la vinculación pública-privada.

La segunda etapa, hace especial énfasis en el proceso de institucionalización del mecanismo objeto del estudio en el marco regulatorio urbano local, en el caso del análisis realizado se enfocó en la figura de Convenios Urbanísticos. El recorte temporal para este proceso particular se decidió de acuerdo a la fecha en la cual se presenta por primera vez el instrumento en la gestión local. Se abordan como dimensiones:

- Normalización: qué tipo de regulación se propone, modalidad planteada para la recuperación de plusvalor, a qué actores se incorpora o excluye de la operación;
- Implementación: convenios aprobados, actores que participaron, plazos de aplicación, intensidad de uso, ubicación de las operaciones, montos recuperados y destinos de los mismos; y,
- Legitimación: actores que avalaron o se opusieron, reclamos y conflictos en torno a su uso, cumplimiento de los objetivos propuestos, revisiones y modificaciones a la ordenanza.

Tabla 1: Matriz síntesis de etapas, momentos, dimensiones y variables de análisis.

Escala/Etapas de análisis	Dimensiones	Variables	Unidad de análisis
Políticas urbanas, modelos y paradigmas de planificación urbana (1983-actualidad)	Paradigmas dominantes	-Modelos de desarrollo -Agenda urbana	Políticas urbanas y gobierno local
	Modelos y enfoques	-Proyectos y programas implementados -Estrategias y líneas de acción ejecutados	
Configuración normativa, institucional y de vinculación público-privada (1983-actualidad)	Normativa urbana propuesta	-Tipo de norma y objeto de regulación -Modificaciones -Incorporaciones	Marco regulatorio urbano
	Organización institucional	-Modificaciones en la estructura orgánica -Incorporación de áreas específicas -Actores que se incorporan o excluyen de la planificación y gestión urbana	
	Mecanismos y figuras institucionales creadas para la vinculación pública-privada	-Modalidades de asociación público-privadas incorporadas en la gestión urbana -Formas institucionales legitimadas -Actores que se incorporan o excluyen de la planificación y gestión urbana	
Institucionalización CU en marco regulatorio local (a definir por caso)	Normalización	-Tipo de mecanismo -Reglas de aplicación -Modalidad para la recuperación de plusvalor -Actores que se incorporan o excluyen de la operación	Convenios Urbanísticos
	Implementación	-Cantidad de convenios celebrados -Plazos de aplicación -Localización -Actores que se incorporan o excluyen en su implementación	
	Legitimación	-Actores que avalan o reclaman -Cumplimiento de los objetivos propuestos	

		-Reclamos y conflictos en torno a su uso -Revisiones y modificaciones a la ordenanza	
--	--	---	--

Fuente: elaboración propia.

En suma, esta perspectiva diacrónica contribuye a identificar etapas, actores y características del fenómeno reconstruyendo un proceso complejo que involucra la gestión urbana, la vinculación público-privada y la aplicación de determinados instrumentos.

La secuencia de decisiones metodológicas involucra también la elección de herramientas para la recolección y análisis de los datos. Entre las condiciones a la que debe responder este proceso, se encuentra tomar medidas para cerciorarse de la confiabilidad de las fuentes, ante lo cual numerosos investigadores eligen la triangulación como técnica ya que permite cruzar la información recolectada y validarla. Así también, permite el uso de diversas fuentes y métodos, tanto cuantitativos como cualitativos, lo cual permite alcanzar una perspectiva más compleja en la interpretación del fenómeno. Asimismo, posibilita el empleo de varias estrategias para el análisis, lo que permite salvar las vulnerabilidades generadas y reducir los sesgos o fallas metodológicas inherentes a cada estrategia, elevando la validez y consistencia de los datos (Benavides y Gómez-Restrepo, 2005). De esta manera, facilita no sólo validar la información que se recaba y construye sino también profundizar y ampliar la comprensión del problema en cuestión. En este diseño se implementó el cruce de tres estrategias que combinan la sistematización y análisis tanto de fuentes primarias como secundarias, siendo:

- Recopilación y análisis de documentos, tales como bibliografía, documentos oficiales, normativas, planes urbanos del gobierno local y no oficiales (artículos periodísticos o medios gráficos);
- Elaboración y realización de entrevistas semi estructuradas a actores claves con foco en la gestión urbana local y el marco regulatorio urbano; y,
- Distinción y construcción de un mapa-entramado de actores según los momentos identificados.

Es necesario aclarar también que se recurrió de manera complementaria a datos estadísticos de fuentes oficiales y de instituciones académicas, así como a herramientas de información geográfica que lograron apuntalar algunas líneas de la indagación.

Respecto de las entrevistas, una técnica que requiere de atención para lograr obtener información relevante, las mismas se organizaron en base a un listado previo que logró identificar actores vinculados a la gestión y regulación del suelo urbano, lo que Guber (2005) denomina como muestra cualitativa de tipo intencional. Al momento de seleccionar los entrevistados, más allá de la accesibilidad, el corte se dio en base a la técnica bola de nieve siguiendo información proporcionada por informantes claves. La selección se basó en elegir a agentes con participación en el proceso y/o en la toma de decisiones del departamento ejecutivo y su interacción con el proceso de institucionalización del instrumento a analizar.

Las entrevistas se realizaron a especialistas que regularmente trabajan temáticas urbanas, referentes académicos, personal técnico del municipio, funcionarios del gobierno local relacionados con el desarrollo urbano y concejales.

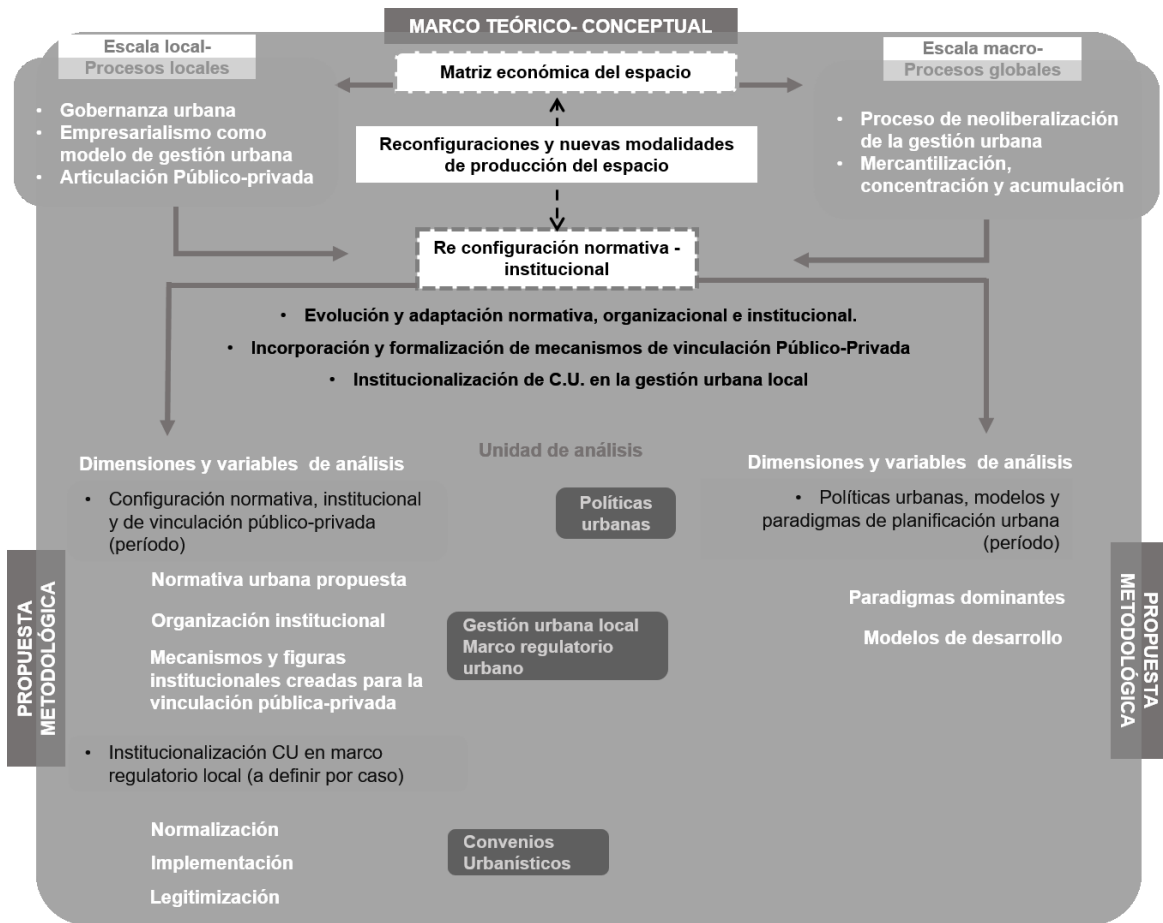
La entrevista, en tanto instrumento, fue estructurada a partir de un sistema de categorías que siguió el esquema planteado en las dimensiones de análisis, por lo que las preguntas se organizaron en torno al enfoque de desarrollo urbano en la gestión local, su organización institucional, cambios normativos con mayor impacto en la producción urbana en el período de estudio, la influencia de los instrumentos de gestión aplicados con especial énfasis en la figura seleccionada, caracterización de los actores involucrados, sus vínculos e influencia y finalmente, la incidencia y efectos de la aplicación de este instrumento en el territorio. De igual modo fueron elaboradas de manera particular para cada entrevistado, haciendo hincapié en la información que podía resultar más relevante de acuerdo a su área de actuación e influencia. El registro de las mismas fue transcrito en su totalidad con el fin de poder realizar un análisis minucioso del contenido. En total, se decodificaron y analizaron más de treinta entrevistas entre el año 2016 y 2019, lo que permitió encontrar un punto de corte fundamentado en la redundancia de la información.

Para el análisis de documentos se realizaron tres momentos de lectura con diferentes aproximaciones, tal como plantean Miles y Huberman (1994, citado en Coffey y Atkinson, 2003), para alcanzar distintos niveles de profundidad en el análisis. El primero tuvo carácter descriptivo, permitiendo acercarnos a la información y hacer una extracción minuciosa de los datos aportados por las fuentes, identificando categorías y subcategorías de acuerdo a las dimensiones planteadas. En un segundo momento se plantearon ejes entre categorías, ligados a las referencias del marco teórico, para encontrar relaciones entre ellas y complejizar la lectura alcanzando mayor nivel de abstracción. Finalmente, un tercer momento de codificación selectiva, destinada a afinar las categorías previamente definidas y puntualizar aquellas que resultaron como emergentes, verificando la reiteración o saturación de palabras claves.

En base a la estrategia descripta, queda planteada la matriz de análisis que se siguió en la investigación.

A modo de síntesis, se expone el siguiente gráfico:

Gráfico 1: Matriz síntesis de la propuesta



Fuente: Elaboración propia.

Algunas reflexiones de cierre

La estrategia metodológica expuesta en este texto posibilitó una investigación que logró identificar y caracterizar la trayectoria, orientación, configuración y actores intervinientes en la gestión urbana local y en particular sobre el marco regulatorio a lo largo de casi cuatro décadas. El recorrido histórico cristaliza la importancia central de la gestión urbana local como espacio institucional y material en el cual se revela una de las dimensiones fundamentales del proceso de neoliberalización: la reconfiguración regulatoria. A partir de la periodización y caracterización realizada, es factible reconocer una serie de etapas, uno de los aspectos que consideramos más relevantes de este diseño. La revisión diacrónica permite comprender la evolución en el tiempo de las dimensiones de análisis, es decir, entender la variabilidad temporal que asumen los fenómenos y procesos que se intentan analizar. Específicamente en este estudio, la acumulación de adaptaciones institucionales y regulatorias en torno a la gestión urbana en los últimos años, nos invita a pensar en instancias, fases, ya que sus formas y consecuencias continuarán evolucionando.

El diseño metodológico pretende ser una contribución a los análisis y estudios urbanos que intenten abordar el análisis de los fenómenos socio-territoriales desde un enfoque político-institucional. En este sentido queremos recalcar que la estrategia metodológica fue construida a partir de la toma de una serie de decisiones

a lo largo de la investigación, de manera artesanal, intentado ser coherente e integrando los conceptos del marco teórico con las preguntas de investigación y el objeto de estudio. Un proceso que tuvo como único objetivo dotar de confiabilidad y validez la información que se obtuvo y ofrecer, a partir de la interpretación de quien la realiza, una respuesta posible a las preguntas planteadas. De ningún modo se asume como una estrategia cerrada o ultimada, sino por el contrario que necesita ser puesta a prueba en otras investigaciones, incluso con sus variaciones y correcciones.

La elección de una base metodológica cualitativa permite tener en cuenta aspectos tanto analíticos como operativos, prestando atención a la relevancia del caso y su valor heurístico. Nos preguntamos si al ser puesta a prueba en otros casos de análisis, se logre llegar a conclusiones que refieran a indicadores o regularidades. Los estudios comparativos, la casuística, pueden ofrecer algunas respuestas en este sentido por lo que surge como emergente la posibilidad de utilizar el diseño metodológico para el análisis de casos múltiples e incluso la comparación de casos.

Siguiendo a Robinson (2016), las condiciones en las que se desenvuelven las ciudades en la actualidad invita a generar “gestos comparativos” a la hora de pensar y teorizar sus fenómenos y procesos. Sin embargo, señala también que la investigación comparativa requiere un hilo conductor para conectar y dilucidar los procesos en diferentes localidades, sin perder de vista que este tipo de análisis complejizan los resultados más que sintetizarlos. Los casos a comparar dependerán entonces de encontrar un “hilo conductor”, que en el fenómeno que se aborda se encuentra en la similitud de las condiciones productivas y económicas hoy dominantes en que se despliega la gestión urbana. Como se expresó anteriormente, no se trata de un problema local en relación a la capacidad institucional o normativa de un municipio en particular sino fundamentalmente vinculado a las condiciones de producción contemporánea, la distribución de recursos, necesidad de financiamiento, la descentralización o recentralización de obligaciones y funciones gubernamentales. Como es un fenómeno multi-escalar requiere operaciones analíticas en diferentes escalas. El análisis comparado de casos, en ciudades de diferente escala que hayan implementado estos instrumentos nos permitirá establecer si los condicionamientos locales y coyunturales planteados como agravantes o atenuantes son realmente influyentes.

Finalmente, una idea emergente del análisis realizado sugiere que el recorrido de la vinculación público privada en la gestión urbana se acerca a un modelo de gobernanza entendido como un co-gobierno e incluso tiende a la captura de las capacidades de regulación estatal en favor de las condiciones de actuación de un determinado grupo de agentes. Pregunta que, con ayuda de perspectiva temporal, el análisis comparado de casos y las dimensiones emergentes que puedan surgir quizás logre ser respondida. Ante ello, se invita a utilizar esta estrategia metodológica, adaptarla y corregirla.

Bibliografía

ARELLANO, Luis y GARCÍA, Jesús (2019) “Implicaciones metodológicas en la investigación: el caso de una instancia de gobierno local” *Livro de Actas CIAIQ2019 - Investigación cualitativa en Ciencias Sociales*, No 3, pp. 558–567.

ARZALUZ SOLANO, Socorro (2005) "La utilización del estudio de caso en el análisis local" *Región y Sociedad*, Vol. 17, No 32.

BARENBOIM, Cintia (2015) "Análisis de los instrumentos de regulación urbana empleados en Puerto Norte y sus áreas de influencia, en Rosario, Argentina" *Revista Ciudades, Estados y Política*, Vol. 2, No 1, pp. 1-14.

BENAVIDES, Mayumi y GÓMEZ-RESTREPO, Carlos (2005) "Métodos en investigación cualitativa: triangulación" *Revista Colombiana de Psiquiatría*, Vol. 34, No 1, pp. 118-124.

BRENNER, Neil, PECK, Jamie y THEODORE, Nick (2011) "¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas" *Urban*, Vol. 1, No 1, pp. 21-40.

CAO, Horacio y VACA, Josefina (2007) "El fracaso de la descentralización argentina" *Andamios, Revista de Investigación Social*, Vol. 4, No 7, pp. 249-267.

COFFEY, Amanda y ATKINSON, Paul (2003) *Encontrar el sentido a los datos cualitativos: estrategias complementarias de investigación* (E. U. de Antioquia). CONTUS.

COTA, Daniela (2010) *A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte*. Tese Doutorado Geografia (1a ed.). Letra Capital.

CUENYA, Beatriz (2016) "La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina" *Cuaderno Urbano*, Vol. 21, No 21, pp. 1-17.

CUENYA, Beatriz y GONZÁLEZ, Eduardo (2017) "Planificación y redistribución de beneficios del desarrollo urbano: la contribución compensatoria en Rosario, Argentina" *Revista INVI*, Vol. 32, No 90, pp. 77-104.

DE MATTOS, Carlos (2011) "De la planificación a la governance: implicancias para la gestión territorial y urbana" *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, pp. 9-23.

DEL RÍO, Juan Pablo, COLETTI, Renaldo y RAYMUNDO, Patricio (2018) "Los convenios urbanísticos como instrumentos de gestión territorial. Un análisis del caso de Tandil" *XII Bienal del Coloquio Transformaciones territoriales*, pp. 1-15.

DEL RÍO, Juan Pablo, VÉRTIZ, Francisco y URSINO, Sandra. (2014) "La acción pública en el espacio urbano. Debates y reflexiones en torno a la noción de política urbana" *Estudios sociales contemporáneos*, No 11, pp. 76-86.

DUARTE, Juan y BAER, Luis (2013) "Recuperación de plusvalías a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires - Argentina" *Foro Latinoamericano sobre instrumentos notables de intervención urbana*, pp. 1-31.

FERRAZ, Fabio y BENFATTI, Denio (2020) "Certificados de potencial adicional de construção como mecanismo de financiamento das operações urbanas consorciadas ou como instrumento especulativo?" *Cadernos EBAPE*, No 18, pp. 836-852.

FRASER, Nancy (2015) "Legitimation Crisis? On the Political Contradictions of Financialized Capitalism" *Critical Historical Studies*, Vol. 2, No 2, pp. 157-189.

FURTADO, Fernanda y ACOSTA, Claudia (2012) *Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: legislación, instrumentos e implementación*.

GOICOCHEA, María Eugenia (2014) "La ciudad de Buenos Aires como ámbito y objeto de negocios. Reflexiones en torno a la gestión urbana del Distrito Tecnológico Parque Patricios". *Quid 16*, No 4, pp. 161-185.

GUBER, Rosana (2005) *El salvaje metropolitano. Reconstrucción del conocimiento social en el trabajo de campo*. Buenos Aires: Paidós.

HARVEY, David (2007) "From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism" *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No 1, pp. 3-17.

HARVEY, David (2007) "El neoliberalismo como destrucción creativa" *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 27, No 45, pp. 24.

HOLANDA, Bruno, ROSA, Sara y PEQUEÑO, Renato (2017) "Las asociaciones público-privadas y el desarrollo urbano análisis de ilegalidades en la creación de operaciones urbanas consorciadas en fortaleza, Ceará-Brasil" *Entretextos*, Año 9, No 2.

ISUNZA-VIZUET, Georgina, CASTRO, Edison y MUNÉVAR, Claudia (2021) "La plusvalía como sistema de financiación urbana: estudio comparativo en Ciudad de México y Manizales, Colombia" *Eure*, No 47, pp. 229-248.

JARAMILLO, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2ª edición). Universidad de los Andes.

JESSOP, Bob (2005) "The entrepreneurial city: Re-imagining localities, redesigning economic governance, or restructuring capital?" *Transforming Cities: Contested Governance and New Spatial Divisions*, pp. 28-41.

LEVENZON, Fernanda (2012) "La función social de la propiedad en términos de derechos humanos: implicaciones para la reforma del Código Civil" *Revista Argentina de Teoría Jurídica*, Vol. 12.

LEYVA BOTERO, Santiago (2012) "El giro político-cultural en los estudios del poder urbano" *Co-herencia*, Vol. 9, No 16, pp. 215-246.

LOGAN, Jhon y MOLOTCH, Harvey (2015) "La ciudad como máquina de crecimiento" En T. de Sueños (Ed.) *El mercado contra la ciudad: sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*, pp. 157-210.

LÓPEZ MORALES, Ernesto, GASIC, Ivo y MEZA, Daniel (2012) "Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago" *Revista INVI*, Vol. 27, No 76, pp. 75-114.

MANZANAL, Mabel (1995) "Globalización y ajuste en la realidad regional argentina: reestructuración o difusión de la pobreza?" *Realidad económica*, No 134, pp. 67-82.

MARICATO, Erminia y FERREIRA, Joao (2002) "Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?". En O. L. M. (org.). (Ed.) *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*, pp. 1-18.

MOSSBERGER, Karen y STOKER, Gery (2001) "The Evolution of Urban Regime Theory" *Urban Affairs Review*, Vol. 36, No 6, pp. 810-835.

PECK, Jamie; THEODORE, Nick y BRENNER, Neil (2009) "Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations" *SAIS Review*, Vol. 29, No 1, pp. 49-66.

PECK, Jamie y TICKELL, Adam (2002) "Neoliberalizing Space" *Antipode*, No 34, pp. 380-404.

PEINADO, Guillermo, BARENBOIM, Cintia, NICASTRO, Marcela y LAGARRIGUE, Marcela (2018) "Recuperación de plusvalías urbanas y sus impactos distributivos. Las compensaciones por mayor aprovechamiento urbanístico a raíz de convenios urbanísticos en la ciudad de Rosario, Argentina" *Sociedad y Economía*, No 35, pp. 50-77.

PERESINI, Natalí (2021a) "La consolidación de la gobernanza empresarialista en la gestión urbana local. Un recorrido a través de las adaptaciones normativas e institucionales en la ciudad de Córdoba, Argentina" *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, No 13.

PERESINI, Natalí (2021b) "La institucionalización de "convenios urbanísticos" en el marco del proceso de neoliberalización de la gestión urbana local" *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Vol. 25, No 1, pp. 141-167.

PERESINI, Natalí (2021c) *La institucionalización de Convenios Urbanísticos en la ciudad de Córdoba, Argentina. Un análisis de las adaptaciones normativas e institucionales en favor del proceso de neoliberalización en la gestión urbana local (1983-2019)*. Tesis de doctorado. Universidad Nacional de General Sarmiento.

PETRELLI, Hernán (2021) *El derecho y la gestión urbana. Guía de conceptos jurídicos para actuar en el territorio*. Buenos Aires: Café de la ciudades.

PINHEIRO, Bárbara (2019) "Da teoria urbana ao regimen urbano: contribuições como teoria e como método para interpretar as relações de poder interativas na cidade" *TD Observatório das Metrôpoles*, No 2.

REESE, Eduardo (2011) "Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad" *Carajillo de la ciudad. Revista Digital del Programa en Gestión de la Ciudad UOC*, Año 3, No 18.

ROBINSON, Jennifer (2016) "Ciudades en un mundo de ciudades: El gesto comparativo" *Andamios*, Vol. 13, No 32, pp. 163-210.

ROSANOVICH, Sergio y DI GIOVAMBATTISTA, Ana (2019) "Inversión pública y plusvalías urbanas. Análisis espacial y efectos no lineales de la proximidad de la red de subterráneos sobre los precios de la vivienda en Buenos Aires" *Revista Transporte y Territorio*, No 20, 307.

SANDRONI, Paulo (2011) *Experiencia reciente con la recuperación de plusvalías en São Paulo, Brasil*.

STONE, Clarence (1989) *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988* (U. P. of Kansas).

TERRAZA, H., PONS, B., SOULIER FAURE, M., y JUAN, A. (2015) *Gestión urbana, asociaciones público-privadas y captación de plusvalías: El caso de la recuperación del*

frente costero del río Paraná en la Ciudad de Rosario, Argentina. Banco Interamericano de Desarrollo.

VALLES, Miguel (1999) "Técnicas cualitativas de investigación social". En *Reflexión Metodológica y Práctica Profesional* (2 edición). Editorial Síntesis.

VÁSQUEZ CÁRDENAS, Ana (2013) "Las políticas públicas urbanas como proceso plural. Enfoques de política urbana y gobernanza urbana" *Estudios Políticos*, No 42, pp. 218-241.

VÉRTIZ, Francisco (2019) "Actores, ámbitos y estrategias detrás de la regulación urbana en La Plata (Argentina)" *Revista Direito e Práxis*, XX, pp. 1-28.

YIN, Robert y CAMPBELL, Donald (2018) "Case study research and applications: design and methods". En TA - TT - (Sixth). SAGE Publications Ltd.