

EL ACCIONAR DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS DE GESTIÓN PRIVADA. SECTOR SUROESTE DE CÓRDOBA. EL CASO MANANTIALES

Miriam Liborio

Carolina Peralta

Instituto de Investigación de la Vivienda y Hábitat

INVIHAB/ FAUD/ UNC

miriamliborio@gmail.com

carolinaperalta@gmail.com

Resumen

Luego de la crisis política del año 2002, se produjo en la Argentina una acelerada recuperación económica, a un ritmo de entre el 8,5% en promedio, durante cinco años consecutivos (2003 a 2007). En este periodo se aceleró la producción, el consumo interno y se produjo un superávit comercial producto del elevado precio de los productos agropecuarios explorables. Esto trajo como consecuencia un incremento significativo del ahorro privado, que se volcó al mercado inmobiliario en las ciudades. (Liborio, 2012; Baer 2012; Cosacov y Faierman 2012; García Pérez 2014; Kessler 2014)

En este contexto la producción de vivienda de gestión privada se destaca como una de las actividades más dinámicas. Los proyectos inmobiliarios se convirtieron en una de las alternativas de inversión más seguras, y se vivió un mejoramiento integral de la economía: presentándose un ciclo de inversión y consumo sin precedentes.

En este marco nos proponemos aquí analizar las consecuencias de estos procesos de transformación urbana producto del accionar de los agentes de gestión privada. Se analizan los mecanismos y estrategias concretas de apropiación material y simbólica del espacio urbano que los grupos empresariales ponen en juego. El caso Manantiales, en el sector sud-oeste de la ciudad de Córdoba se analiza como un testimonio paradigmático de estas prácticas. Para finalizar se establecen aportes metodológicos para la evaluación de los “convenios urbanísticos” entre el sector público y el sector-privado.

Palabras clave: MERCADO INMOBILIARIO. AGENTES URBANOS. VIVIENDA GESTION PRIVADA

1. INTRODUCCION

Luego de la crisis política del año 2002 se produjo en la Argentina una acelerada recuperación económica, a un ritmo de entre el 8,5% en promedio durante cinco años consecutivos (2003 a 2007). En este periodo se aceleró la producción, el consumo interno y se produjo un superávit comercial producto del elevado precio de los productos agropecuarios explorables. Esto trajo como consecuencia un incremento significativo del ahorro privado, que se volcó al mercado inmobiliario en las ciudades. (Liborio, 2012; Baer 2012; Cosacov y Faierman 2012; García Pérez 2014; Kessler 2014)

El objetivo general de esta investigación se puede sintetizar de la siguiente forma: estudiar la aplicación de los nuevos instrumentos de gestión asociados a los Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y el Grupo Edisur para generar nuevos instrumentos teórico-metodológicos en el abordaje de procesos urbanos actuales. En este sentido, la investigación ha avanzado en el manejo de una bibliografía actualizada que da cuenta de las profundas mutaciones que ocurren en el marco de la ciudad neoliberal.

Como objetivos particulares se planteó abordar el Caso de Estudio desde cuatro dimensiones: la urbano-territorial; la jurídico-normativa; la arquitectónico-tipológica y la inmobiliario-empresarial.

1.1. Marco teórico

El marco teórico fue construido en torno al concepto de “ciudad neoliberal”. Lo que le permitió al equipo manejar bibliografía relativa del modelo de acumulación capitalista y analizar la dinámica urbana emergente de la transición de las ciudades tradicionales a las ciudades neoliberales. Los autores más significativos que han permitido la problematización del tema son: Theodore, Peck, & Brenner (2009) que, a escala global, nos alertan de la disminución de la rentabilidad industrial que hace a que la inversión en bienes raíces sea una opción de mayor rentabilidad para la acumulación y reproducción del capital. A escala local, en Argentina, se puede agregar que este proceso global se ha visto agravado por el sostenido proceso de desindustrialización que de la mano de las altas rentabilidades del sector agro exportador han convertido al mercado de los bienes raíces en la opción más rentable para el reaseguro de la inversión. (Liborio 2018-2013 / Peralta & Liborio, 2015).

Harvey (2004) por su parte, nos permite visualizar la mercantilización expandida de los bienes y servicios y cómo la ciudad devino en objeto de negocio y especulación a partir de procesos globales de acumulación. Concepto que es retomado y conceptualizado por Svampa y Viale (2016) y denominado como *Extractivismo Urbano*¹ que encuentran en la convivencia entre estados municipales y el mercado inmobiliario la causa de la generalización de un modelo extractivista y de privatización de los mejores recursos de la ciudad.

Pinto & Narodowski (2015) sostienen que la urbanización por barrios cerrados en extensas áreas territoriales es un fenómeno urbano inédito y se coloca entre los cambios espaciales más relevantes y vertiginosos ocurridos en la historia de los aglomerados. Estos enclaves fortificados representan el instrumento primordial mediante el que se construye el nuevo espacio urbano y suburbano de las ciudades contemporáneas: privatización, control del espacio, exclusividad, aislamiento, reclusión, homogeneidad, militarización, globalidad y fragmentación, son las características principales del urbanismo neoliberal.

Concepto que completa Zapata (2016) al decir que el *capital inmobiliario-financiero* viene conquistando e imponiéndose sobre los procesos de producción de espacio urbano. A lo que se agrega que hoy la participación del capital financiero es cada vez más relevante y que los productos inmobiliarios que se producen son bienes inmuebles cuyo valor ya no son de uso ni de cambio sino instrumentos para la acumulación y reproducción del capital. (Liborio, 2017)

Por su parte, Janoschka (2011) nos indica que es menester verificar cómo se configuran las “*geografías del neoliberalismo urbano*”, donde aparecen nuevas formas de gobernabilidad y de desarrollo a partir de la creación de redes de negocios mediante colaboraciones público-privadas. En síntesis, los desarrolladores urbanos han generado formas y productos inmobiliarios que permiten captar las inversiones de los sectores más acomodados de la economía local y regional, convirtiendo a la vivienda en un *comoditie* para acumulación y reproducción ampliada del capital.

¹ La categoría de “*Extractivismo Urbano*” es un *concepto* nuevo que busca aportar una matriz que permita atender a las problemáticas y las desigualdades en las ciudades, no como elementos aislados entre sí, sino como resultado de un modelo de desarrollo determinado y planificado. (Wikipedia, 2017) Bajo la idea de la especulación inmobiliaria y la entrega del suelo urbano para la expansión del capital en contextos urbanos.

1.2. Características de la ciudad neoliberal

Para Abramo, en Latinoamérica, el acceso a la ciudad neoliberal se da a través de tres lógicas: a) *la lógica de Estado*; b) *la lógica de mercado* y c) *la lógica de la necesidad*. Cada una de esas lógicas sociales de acceso a la tierra determina las particularidades en el proceso de toma de decisiones de los lugares de residencia y de las infraestructuras urbanas y condiciona la evolución futura de la ciudad. Según este autor el mercado es el mecanismo social que posibilita el encuentro entre la oferta y la demanda. La lógica de mercado puede asumir características institucionales diferentes según las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad. El mercado genera un proceso de valorización del suelo principalmente aquel que mantiene bien ubicado y con buenas infraestructuras de servicio y transporte. En este sentido es importante señalar que la lógica de mercado es una decisión estatal. Es el Estado el que decide retirarse y dejar librado a las fuerzas del mercado la regulación del suelo urbanizado-

En este orden de cosas, se verifica que la ciudad entera se convierte en un gran mecanismo transaccional. Para Morales Schechinger (2007:1), existen al menos tres tipos de propietarios en la ciudad neoliberal: a) *destinatarios finales*; b) propietarios *inversionistas* y c) *propietarios patrimonialistas*.

a) Los *destinatarios finales* son los propietarios usuarios que son los que ingresan al mercado en busca de recuperar lo suficiente para comprar otro inmueble de características similares (terreno o vivienda) para poder seguir siendo usuario.

b) Los *propietarios inversionistas* son los que son tenedores de un inmueble a los efectos de recuperar la inversión inicial a una tasa igual o superior a las tasas de la economía en su conjunto.

c) Los propietarios *patrimonialistas* son aquellos que no piensan en el bien en términos de valor de uso y que accedió al mismo con nula inversión o que la misma ya no le resulta significativa en el presente y que lo retiene cuando no hay nada que lo presione a venderlo.

Continúa diciendo Morales Schechinger que “*de los tres tipos, el propietario inversionista es el que tiende a actuar con racionalidad económica y es el que suelen tener en mente los economistas cuando explican los conceptos fundamentales de la operación del mercado de suelo.*” Sin embargo, en economías altamente especulativas como las nuestras entre el propietario inversionista y el patrimonialista no hay una marcada diferencia. Muchas veces se intercambian los roles y posturas ante la presión de los desarrolladores urbanos o ante un cambio de normativa.

La segregación: En la literatura más frecuente se habla de segregación para referirse al *distanciamiento físico entre barrios de ricos y de pobres* (Rodríguez y Winchester, 2001). El fenómeno de la segregación está presente en todos los periodos socio-económicos y políticos de la ciudad. Sin embargo, en la ciudad neoliberal la segregación se manifiesta a partir de la presencia de escalas diversas de segregación. Para Sabatini y Cáceres, (2004: 11) la presencia de «*escalas de segregación*» evidencia “*un retroceso de la segregación residencial en una escala espacial grande, y al mismo tiempo, una intensificación de la segregación a una escala espacial reducida.*”

Es decir, esta escala reducida de segregación genera lógicas de separación y de construcción de nuevos bordes y fronteras urbanas. Cada emprendimiento sea éste residencial, industrial, educativo, etc., se construye a partir de una lógica de enclaves cerrados que da cuenta de un proceso diferente al que se denomina como «*fragmentación*».

La fragmentación: Para Prévot-Schapira (2001:38 “*la noción de fragmentación fue utilizada para analizar los procesos que hicieron estallar la unidad de la ciudad.*” Este concepto permite dar cuenta que ya no existe la unidad en la ciudad, hay una pérdida de la jerarquía del centro como consecuencia de los procesos neoliberales de desindustrialización, expulsión de las clases bajas y pauperización de las clases medias y que se traducen en formas de territorialidad exacerbadas, con la aparición de nuevas formas de segregación en torno a la búsqueda de seguridad. Se habla de fragmentación –continúa Shapira (Ib: 39)– para describir “*la proximidad de ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados, (...) con “la materialización cada día más visible de los procesos de separación, de aislamiento —exclusión y archipelización—, mediante muros, rejas, barreras, «aduanas privadas».*”

Numerosos autores coinciden en señalar que fragmentación es resultado de la agravación de las desigualdades sociales, de la instauración de formas poco solidarias y la necesidad de reagrupamientos por afinidad en barrios privados o conjuntos residenciales de perímetro cerrado que se contraponen a la urbanización por barrios abiertos de décadas anteriores.

Autores como Janoska hablan de una micro fragmentación se Dorier-Apprill y Gervais-Lambony (2007), citados en Girola (2008), sistematizaron las principales dimensiones de la fragmentación en cuatro aspectos: a) el económico, b) el espacial, c) el social.

a. el económico: entran los que pueden pagar.

b. el espacial, da cuenta de la desconexión física, las discontinuidades; a la irrupción en el entramado urbano de barreras y fronteras materiales, cuyo propósito es separar los distintos complejos residenciales. Las barreras, bordes y fronteras en los complejos residenciales han sido estudiados en este trabajo y en investigaciones anteriores. A modo de síntesis debemos señalar que forman parte no solo de un elemento de división y segregación, sino que articulan un complejo conglomerado de sentido que da cuenta de la distinción y diferenciación que cada conjunto quiere imponer. También, cabe señalar que las barreras no solo se materializan físicamente, sino que se completan con otras barreras simbólicas y de control.

c. el social: hace referencia al re-agrupamiento de la población –por afinidad– en espacios homogéneos desde el punto de vista socio, económico y cultural.

Generación de nichos de inversión

A partir de las sucesivas crisis neoliberales como las 2001, en Argentina se verifica un proceso de altísimas inversiones en el mercado inmobiliario, especialmente en las ciudades más importantes del país, Buenos Aires, Córdoba, Rosario y Mendoza. En los 43 municipios que mide el INDEC, se verifica un aumento importante en la cantidad de metros cuadrados permisionados. Encontrándose los mayores valores en 2006 y 2008. El uso residencial protagonizó este boom de la construcción. Baer (2008: 28) llama la atención sobre la *“ausencia de instrumentos de regulación del mercado inmobiliario. Esta coyuntura perjudica a la población que depende del salario para acceder a la vivienda. La restricción del poder de compra de vivienda para estas familias motivó a los emprendedores inmobiliarios a volcarse hacia la población de alto poder adquisitivo, hacia los estratos sociales que disponen de ahorro y no dependen de la remuneración al trabajo para comprar vivienda. Esto se manifiesta a partir del doble sentido de la concentración del mercado inmobiliario: el territorial y el de categoría de vivienda. En términos concretos, la contracción de los ingresos de la mayoría orientó el desarrollo inmobiliario hacia zonas de alta renta y a la construcción predominante de vivienda de alta categoría. La crisis económica de 2001/02 contribuyó a reforzar la conducta patrimonialista que concibe y utiliza a la propiedad inmueble como fuente de inversión o reserva de valor. Es decir, la depreciación de la moneda local, la incertidumbre de la inversión productiva, el descrédito del sistema bancario y las bajas tasas de interés reforzaron aún más el carácter rentista de los sectores capitalizados de la sociedad.”*

La extraterritorialidad: para Aiwa Ong la ciudad neoliberal establece regímenes de excepcionalidad de ciudadanía. La gobernanza neoliberal implica el imperativo en el cual las instituciones y los individuos habrán de conformarse a las normas de mercado.

2. LA TRANSFORMACION URBANA Y LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Dentro de este contexto de marco teórico, este contexto la producción de vivienda de gestión privada se destaca como una de las actividades más dinámicas. Los proyectos inmobiliarios se convirtieron en una de las alternativas de inversión más seguras, y se vivió un mejoramiento integral de la economía: presentándose un ciclo de inversión y consumo sin precedentes.

Figura 1. Esquema del enfoque de análisis en el contexto macroeconómico.

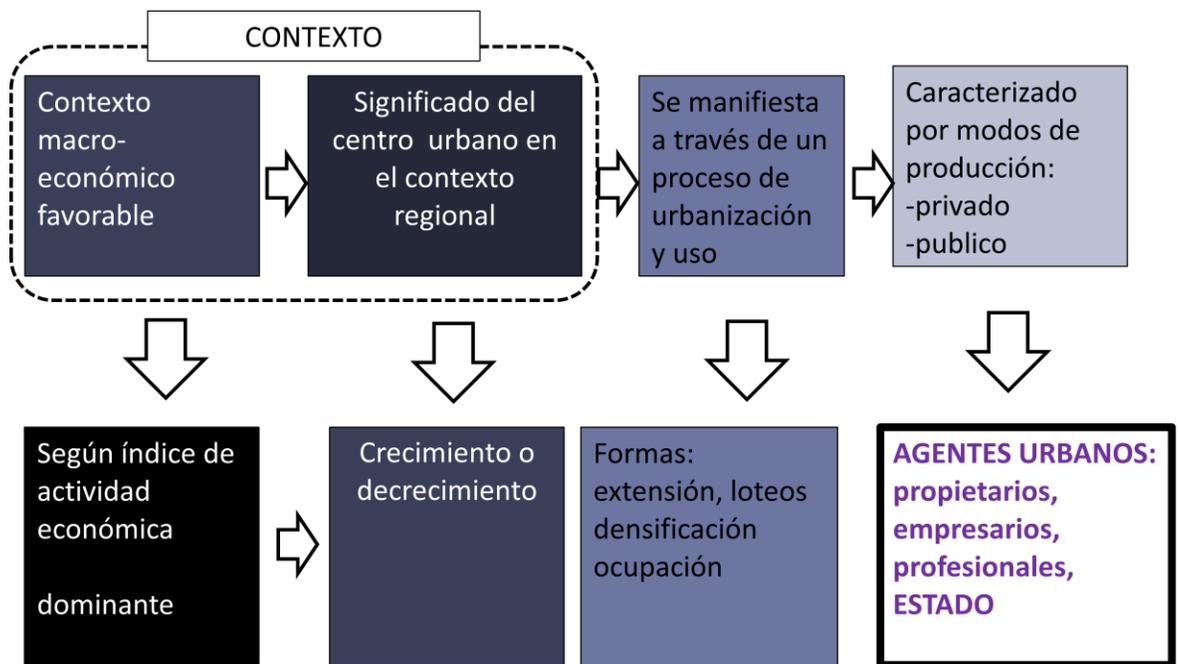


Figura 2. Los agentes económicos en la formación del suelo urbano

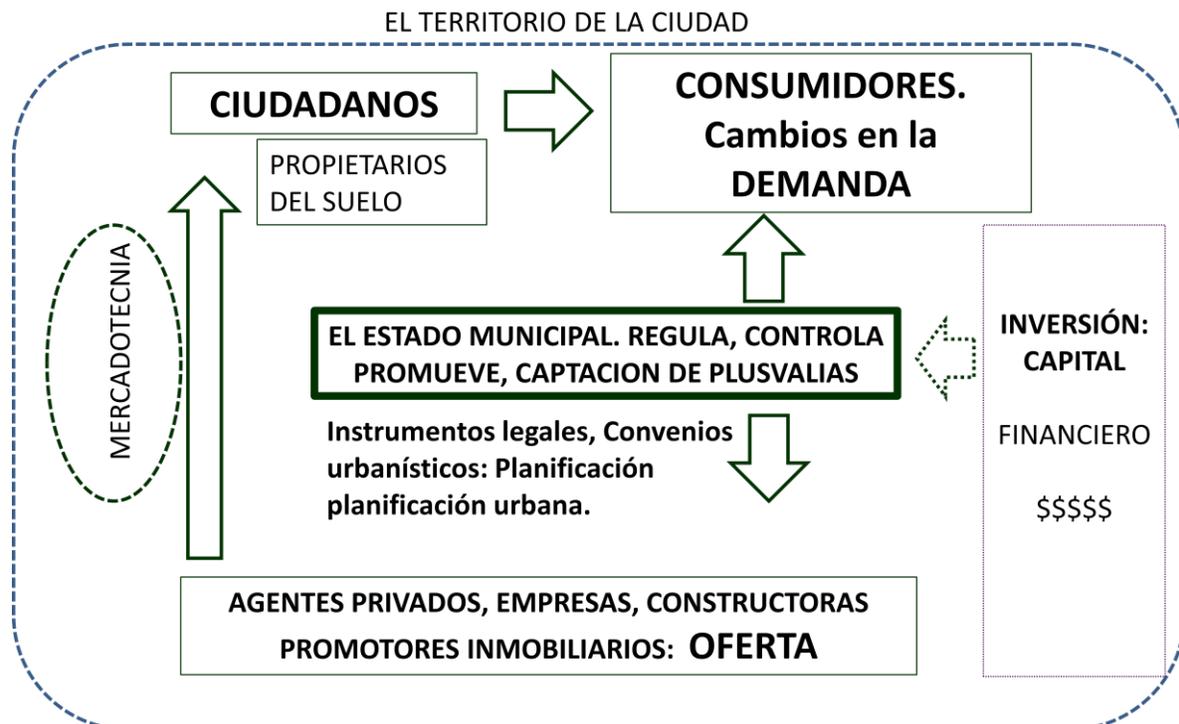
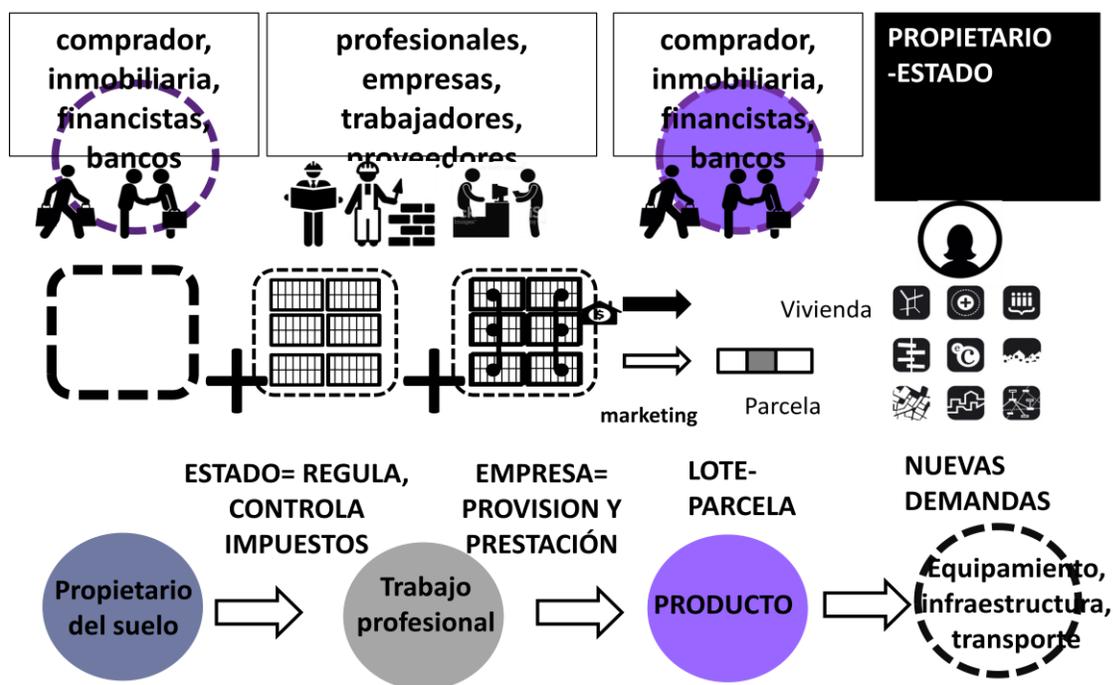


Figura 3. Los agentes urbanos en la transformación del suelo



3. EL CASO MANANTIALES. SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA.

En este proyecto, se profundizó en el estudio de la relación entre vivienda y mercado inmobiliario en el marco de la ciudad neoliberal, a partir de la metodología de observación y cartografiado que el equipo viene desarrollando en investigaciones anteriores. En investigaciones anteriores el equipo ha conseguido generar la evidencia suficiente que nos permite constatar que en la ciudad de Córdoba se produce una desigual territorialización de los proyectos urbanos llevados a cabo por los agentes inmobiliarios. Para esta ocasión, se tomó como caso de estudio la urbanización privada Manantiales, desarrollada por el Grupo EDISUR. La transformación física operada tiene su correlato en el modo de gestión que en el caso de estudio se hizo a partir de dos convenios urbanísticos que redundaron en múltiples beneficios empresariales y se alejaron de toda acción planificada desde el Estado.

En este marco nos proponemos aquí analizar las consecuencias de estos procesos de transformación urbana producto del accionar de los agentes de gestión privada. Se analizan los mecanismos y estrategias concretas de apropiación material y simbólica del espacio urbano que los grupos empresariales ponen en juego. El caso Manantiales, en el sector sud-oeste de la ciudad de Córdoba se analiza como un testimonio paradigmático de estas prácticas. Para finalizar se establecen aportes metodológicos para la evaluación de los “convenios urbanísticos” entre el sector público y el sector-privado.

Como caso de estudio, la urbanización Manantiales posee una serie de atributos que dan cuenta de un proceso complejo en el que intervienen: a) conceptos jurídicos como el de extraterritorialidad², con modificaciones a las normativas vigentes mediante convenios urbanístico entre el municipio y la empresa; b) se asienta sobre un sistema natural (suelo y cuenca hídrica) que involucra casi mil hectáreas que alojarían una cantidad población estimada en 120 mil habitantes; c) compromete la compleja red de

² Se llama *extraterritorialidad* a la ficción jurídica, admitida en Derecho internacional, por la cual un edificio o un terreno se considera en país extranjero, como una prolongación del país propietario, como en el caso de las embajadas, consulados, bases militares y, en ciertos aspectos, los buques, etc. (Wikipedia, 2017). En el caso de la investigación refiere a la modificación de normativas vigentes para beneficio propio.

infraestructuras, equipamientos y transporte; d) es una oferta diversa y extensa de productos inmobiliarios; f) se promueve y comercializa bajo una sofisticada política de márketing.

La urbanización Manantiales está localizada en el cuadrante suroeste de la Córdoba y el área ocupada fue descrita y cuantificada con la intención de dar cuenta de la magnitud que alcanza en el crecimiento de la mancha urbanizada en términos de consumo del suelo rural y natural. Buena parte de este relevamiento se realizó con el apoyo de la Mgter. Daisy Rodríguez Laredo que nos facilitó una metodología de lectura de los remanentes naturales en los ecosistemas urbanos.

Para una cabal comprensión del proceso de urbanización se recurrió a los siguientes materiales y métodos: a) al estudio de los convenios urbanísticos; b) Relevamiento documental de las fotografías aéreas obrantes en la Dirección general de Catastro de la Municipalidad de Córdoba y de la Dirección de Catastro de la provincia de Córdoba; c) Relevamiento y clasificación de la información obrante en la Página web de Edisur; Visita al Sector y relevamiento fotográfico del estado de consolidación de los distintos sub-empresamientos; d) observación participante para el levantamiento de datos comerciales; e) estudio sistematizado de las estrategias de comercialización; f) entrevistas a informantes clave, etc.

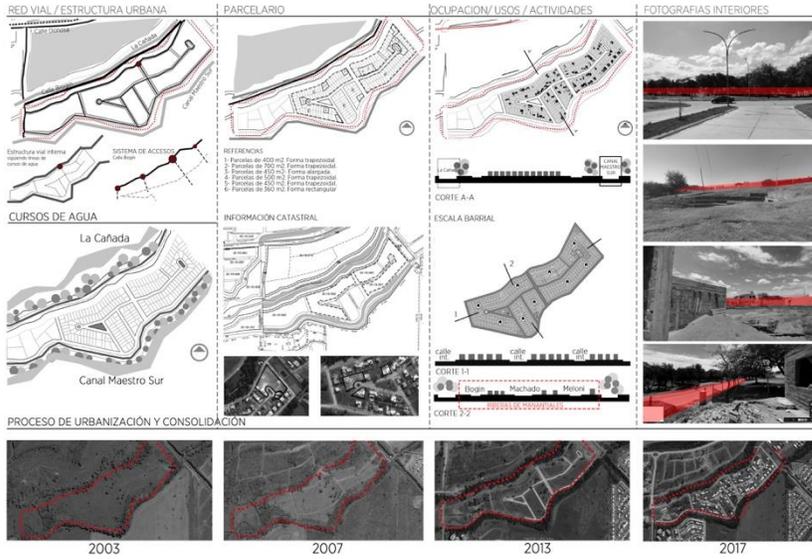
Las estrategias de comercialización fueron estudiadas en términos generales a partir de la información en la página web y de entrevistas a informantes clave. Por su parte se realizó un inventario los diversos productos inmobiliarios ofrecidos por la empresa siguiendo la taxonomía sugerida por la dirección del equipo. Discriminó entre loteos en barrios cerrados, loteos en barrios abiertos, viviendas individuales, viviendas agrupadas y viviendas colectivas. Esta tarea significó un ejercicio de traducción porque implicó pasar de los nombres de fantasía de la empresa a la taxonomía disciplinar correspondiente. A los efectos de sondear sobre proceso de toma de decisiones entrevistaron a un ex proyectista de la empresa: el Arq. Germán Baigorri.

En otra escala se estudiaron desde distintas miradas las viviendas agrupadas que se encuentran en la urbanización Manantiales: housing de manantiales, housing de Miradores y Casas patio. El estudio de la resultante de urbana de estos productos, y se profundizó en las estrategias de comercialización y en la vivienda mercancía como variable simbólica, para lo cual se valió de la observación participante interactuando con distintos responsables de la empresa.

Para poder dar cuenta del proceso de consolidación y urbanización de Manantiales se desplegaron diversas estrategias metodológicas: a) Se procedió a la lectura e interpretación de las normativas específicas que dieron contención jurídica al emprendimiento desde sus comienzos. Cabe señalar que Manantiales se inició como cinco barrios cerrados (Manantiales I, II, III, IV y V) atendiendo a la ordenanza N° 8606/91 (URE), y su modificatoria la Ordenanza N° 10.760/04 del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba con lotes de 1000 m².

En el año 2008 mediante la Ordenanza N° 11545 se ratifica el Convenio Urbanístico celebrado entre la Municipalidad de Córdoba con la Sociedad Fiduciaria del Sur S.A. y la Sociedad Edisur que posibilitó la urbanización en loteos abiertos con parcelas entre 250 y 360 m². Para dar cuenta de este proceso se cartografió la totalidad del área para este trabajo se contó con el apoyo de pasantes de la Cátedra Práctica Profesional Asistida. Mediante el uso de fotografías satelitales se hizo un estudio pormenorizado en los cambios en los usos y cobertura del área de la urbanización. Se escanearon antiguas fotografías aéreas provistas por la dirección general de catastro.

Los loteos, barrios cerrados y conjuntos edilicios fueron mapeados y cuantificados. El fichado y cartografiado se realizó bajo los siguientes indicadores: nombre del conjunto; localización en el emprendimiento mayor; relación con el entorno; características, trazado; tejido; perfil edilicio, tipo de agrupamiento; tipologías de vivienda; grado de avance y de consolidación, etc. (VER Fig. 4 y 5)



LOTEO ABIERTO CON SEGURIDAD: Subdivisión del Country Manantiales III según convenio urbanístico Ordenanza 11545/08		UBICACIÓN: Cruz Roja y Canal Anzatec, Parada 2.									
DESIGNACIÓN CATASTRAL	Provincial		Municipal								
	DPTO. 11	PED. 01	PIED. 01	ZONA 30	DISTR. 19	MANZ. 76	PARC. 001				
LÍMITES ENTORNO	NORTE		ESTE		SUR		DESTE				
	Av. Brigant / Arroyo La Cañada		Canal Anzatec / Manantiales Country		Canal Maestro Sur (Alambrado)		Parcela 95				
EXPEDIENTES	R. HIDRÓICOS				PROVINCIAL		MUNICIPAL				
	Línea de ribera 0416-048309/2007				Mensura y loteo 0033-047153/09		Decreto Aprobación 277960/10		Decreto Aprobación 3013/14		
FECHAS	PROYECTO		LANZAMIENTO		APROBACION						
			2010		2016						
EMPRESAS ASOCIADAS	ENTE PROMOTOR		MENSURA Y SUBDIVISIÓN		ENTE URBANIZADOR						
	Fiduciaria del Sur S.A.		MORDANI / REYNA		GRUPO EDISUR						
PARCELAS SUPERFICIES PORCENTAJES	RESIDENCIALES		ESP. VERDES		CALLES		TOTAL				
	105.239,35		1.347,37		28.015,10		134.601,82				
						100%					
MANZANA	PARCELAS								USOS PARCELAS		
	Nº	SUP(m ²)	Cant.	Ocupación Cant.	%	Sup(m ²)	Precio (US) m ²	Residencial V.J.	V.A.	V.C.	Otros
59	28.729,37	75				404 / 80.000	198	69	5	---	S.U.M.
60	10.202,79	25						23	3	---	
61	28.151,11	74				360 / 87.000	186	69	5	---	
62	8.692,04	16						11	3	---	
63	9.043,76	25						24	1	---	
64	965,59	1									E.V.
73	301,20	1									E.V.
84	76,58	1									E.V.
95	22.911,28	8									B
9	134.601,82	239									
EVOLUCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO	CANTIDAD DE LOTES										
	MANANTIALES III	RIBERAS A	RIBERAS B	RIBERAS C							
	8		118	100							
	DENSIDAD PROBABLE		F.O.S.	F.O.T.							
FINANCIACIÓN: PLAN MIO											
50% CONTADO. Saldo hasta en 36 cuotas.											
AMENITIES: Salon de usos múltiples (S.U.M.) con pileta, quinchu con asadores, cancha de tenis y futbol 5.											
BORDES Y CERRAMIENTO: Perímetro cerrado al Canal Maestro (S) con alambrado. Control de accesos don guardias y barandas cabaladoras de tránsito.											
FUENTES CONSULTADAS:											
MESTRE, R. (2014) Decreto 3013/14											
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. DIRECCIÓN DE CATASTRO.											
Página oficial grupo Edisur http://www.gruposedisur.com.ar/web/emprendimientos/riberas-de-manantiales/											
ENCUQUE URBANO (2010) https://www.youtube.com/watch?v=38_3ag41j0p											

Fig. 4. Fichado de producto residencial (loteo abierto). Riberas de Manantiales- ex Manantiales III. Elaboración Liborio, Miriam (2017). En base a datos de comercialización, fotos satelitales y fotos propias

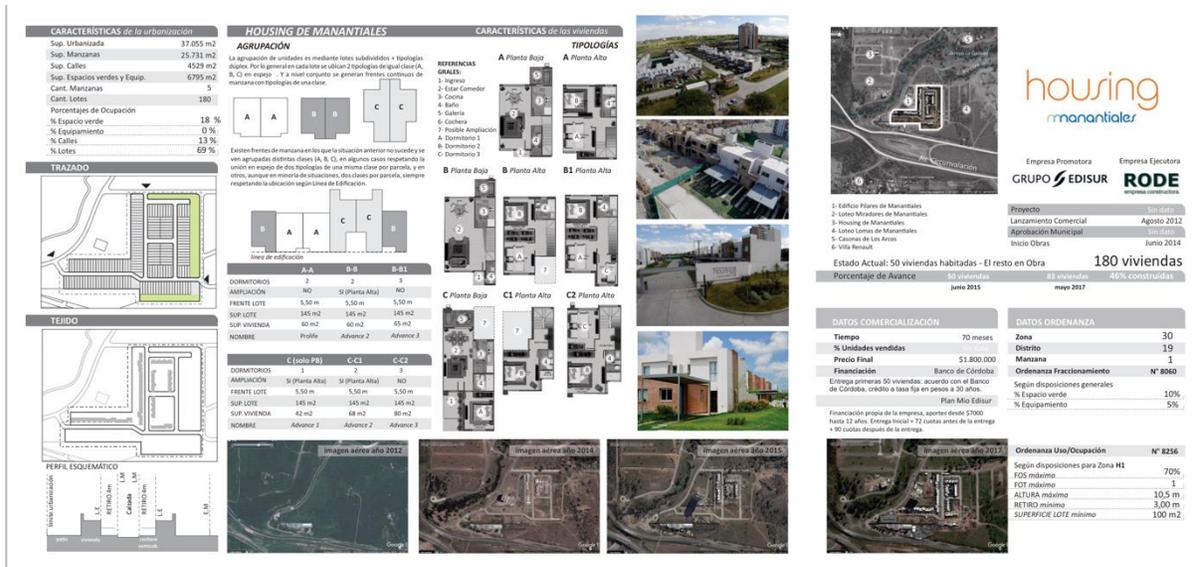


Fig. 5. Fichado de producto residencial (vivienda agrupada llave en mano). Housing de Manantiales. Elaboración Romo, Claudia, 2017. En base a datos de comercialización, fotos satelitales y fotos propias.

4. CONCLUSIONES

En síntesis, la investigación ha generado un importante avance en el rastreo y selección bibliográfica, que posibilitó una lectura ajustada del estudio del caso, con la producción de aportes teóricos, conceptuales y metodológicos que permiten diversas generalizaciones del tema en los procesos urbanos. Toda vez que esta producción residencial tiene que ser entendida como parte del entramado financiero que utiliza la ciudad y sus productos inmobiliarios como reaseguro de inversiones y como sistema acumulación y de reproducción del capital.

Como conclusión el estudio del caso Manantiales nos permitió corroborar algunos de los presupuestos iniciales de la investigación emergentes del marco teórico utilizado. A saber:

1. **Gentrificación.** El emprendimiento significó la expulsión de numerosas familias asentadas informalmente en la ribera del Arrollo La Cañada. Algunas de estas familias fueron alojadas en el barrio Ciudad de las Rosas pero otras fueron empujadas hacia zonas alejadas carentes de servicios e infraestructuras básicas.
2. **Privatización y Privatopía.** Dejar en manos privadas el desarrollo de grandes parques residenciales es ineficiente para producir ciudad. La producción de emprendimientos residenciales de perímetro cerrado encarece el valor del suelo urbano haciéndolo inaccesible para grandes segmentos de la población local. A partir de la necesidad de protección se apunta a la privatización de la seguridad de los condominios con una creciente homogeneidad social a partir de una clara segmentación socioeconómica.
3. **Fragmentación.** La atomización de cada uno de los productos ofrecidos refuerzan la segregación residencial. Desde el punto de vista de la imagen de ciudad, al interior del emprendimiento estamos en presencia de una ciudad amurallada, vallada e insularizada. Y hacia el exterior esas vallas se vuelven más densas dando como resultado una ciudad dual de ricos y de pobres separados por un muro. Como sostiene Thuillier, (2001) “*islas de riqueza y bienestar*” producto del atrincheramiento de las élites y de su rechazo por los sectores populares que habitan en barrios aledaños.

4. *Informalidad*. Los niveles de gobierno han mostrado poca iniciativa para afrontar los crecientes problemas de hábitat y urbanismo. El municipio no ejerce el poder de policía al no controlar que muchos de los barrios de Manantiales fueron aprobados como loteos abiertos y hoy tienen un vallado y aduana interna que impide el tránsito libre por ejemplo: Riberas de Manantiales y Altos de Manantiales.

5. *Extractivismo*. Con el convenio se cedió al mercado inmobiliario uno de los sectores mejor conservados y de mayor valor simbólico de la ciudad: el arroyo La Cañada.

A partir de estos avances tanto en la construcción del marco teórico como del fichado de los productos residenciales se abren nuevos interrogantes para establecer un conjunto de criterios que generen otra taxonomía para vincular a la Arquitectura como disciplina con el mercado de valores de la sociedad tardo capitalista.

BIBLIOGRAFÍA

- ALISTE, Enrique (2014) *Desafíos metodológicos para la observación de procesos urbanos actuales*. En HIDALGO, Rodrigo y Michael Janoschka (Editores) *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Universidad Católica de Chile.
- BAUMAN, Zigmunt. (1999) *La Globalización. Consecuencias humanas*. Cap. II. Guerras por el espacio: informe de una carrera. Fondo de la Cultura Económica, México.
- CARMONA, Liliana (2007) *Cartografía de Arquitecturas Recientes*. 6ª Jornadas de Investigación en Arquitectura. Universidad de la República. Unidad de Producción.
- CICOLELLA, Pablo (1999) *Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio territorial en los años noventa*. Ciudad y Territorio. EURE V. 25, Nº 76 Santiago, Diciembre.
- CICOLELLA, Pablo. (2004). *Metrópolis en transición: Buenos Aires al desnudo entre la expansión económica y la crisis*. En Aguilar A. (Comp.),
- COCHRANE, A. & WARD, K. (2012) *Researching the geographies of policy mobility: confronting the methodological challenges*. Environment and Planning. Vol. 44, No 1, p. 5 - 12.
- CUENYA, Beatriz y Manuela Corral (2011) *Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos*. EURE, 37, 111, 25-45.
- CURTIT, Guillermo (2003) *Ciudad, gestión local y nuevos desafíos ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios*. Editorial Espacio y Centro de Investigaciones Ambientales (CIAM), Bs As. Gráfica, octubre. Pp. 117-120.
- DE MATTOS, Carlos (2002) *Transformaciones de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?* EURE (28), 85, 5-10. <http://www.scielo.cl>. Disponible: 1/10/2005
- DE MATTOS, Carlos (2010) *Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento*. EURE, 36, 108, 167-179.
- GRAMSCI, Antonio (1971) *Selections from the Prison Notebooks*. Nueva York: International Publishers.
- HARVEY, David (1998) *Perdida de espacios de interacción social*.
- HIDALGO, Rodrigo y Michael Janoschka (Editores) (2014) *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Universidad Católica de Chile.
- JACOBS, Jane (1967) *"Muerte y vida de las grandes ciudades norteamericanas"* Capintan swuin ed. New York.
- JANOSCHKA, Michael. (2002). *El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. EURE, 28, 85, 11-20. LEY Nº 9. 841. (2010)
- JANOSCHKA, Michael. y Glasze G. (2003). *Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico*. Ciudades, revista de la Red Nacional de Investigaciones Urbanas (RNIU) (59), 9-20.
- LIBORIO, Miriam (2013) *La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada. Aportes para una revisión disciplinar*; ADVOCATUS

- LIBORIO, Miriam (2013). La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada en Córdoba. Aportes para su revisión disciplinar. (2001-2008). Editorial Advocatus.
- LIBORIO, Miriam y Carolina Peralta (2013) INFORME FINAL SeCyT / UNC (mimeo)
- LIERNUR, Jorge Francisco. (2005) Consideraciones sobre la constitución de la casa en la Argentina. Revista de Arquitectura N° 217, Julio. Pp.54-61. Sociedad Central de Arquitectos. Bs As.
- LÓPEZ, Ernesto (2014) *Chile Urbano, hacia el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile*. Editorial Universitaria
- MCKENZIE, E. (1994). *Privatopía. Homeowner Associations and The Rise of Residential Private Government*. New Haven and London: Yale University Press.
- MORGANI, Rodolfo y Mariana Raffani (2012) *Mendoza y los orígenes de la ciudad neoliberal* Tiempo y Espacio N° 28.
- ORNELAS, Jaime (2000) *La ciudad bajo el neoliberalismo*. Papeles de Población, Vol. 6, No 37, p. 45 - 6
- ORNELAS, Jaime (2004) *Impacto de la globalización neoliberal en el ordenamiento urbano y territorial*. Papeles de población, Vol. 10, N° 41, p. 141 - 166.
- PAQUOT, Thierry (2009). *L'espace public. Paris, La découverte*. En Revista Márgenes. Espacio arte sociedad. N° 14, Vol 11. Universidad de Valparaíso.
- PERALTA Carolina & Miriam Liborio *Desandando ciudades: La urbanización por gestión privada. Evaluación del proceso de extensión urbana de las conurbaciones inmobiliarias de la ciudad de Córdoba y su área metropolitana*. Segundo Encuentro de Investigadores que estudian la ciudad de Córdoba. IPLAM, Ciudad.
- PERALTA, Carolina, Miriam Liborio y ots. (Proy. MinCyT 2009-2011) *Criterios de ordenamiento del área metropolitana de Córdoba. Identificación de Debilidades y Fortalezas para un desarrollo urbanístico sustentable. La región Norte del Departamento Santa María*.
- PERALTA, Carolina, Miriam Liborio y ots. (Proy. SeCyT 2010-2011) *Aplicación de criterios y metodologías de la Ecología de Paisajes para el ordenamiento territorial. Evaluación de la Cuenca La Lagunilla - La Cañada*;
- PRADILLA, Emilio (2009) La mundialización, la globalización imperialista y las ciudades latinoamericanas. Bitácora, Vol. 15, No 2, p. 13 - 36.
- ROMO, Claudia (1999) Tesis MDU. *La vivienda agrupada de gestión privada en Córdoba (2000-2008). Aportes para una revisión disciplinar*;
- SASSEN, Saskia. (2014) *Cities in a world economy*. 4th Edition. Columbia.
- SECHI, Bernardo (2015) *La ciudad de Los ricos, la ciudad de los pobres. Tiempos canallas*. Desvigne Michel Paysagiste – Paris Landscape Architects Gran Prix d'urbanisme 2011.
- SVAMPA, Maristella. (2005). *La sociedad excluyente: la Argentina bajo el signo del neoliberalismo*. Buenos Aires: Aguilar, Altea, Taurus, Alfaguara.
- SVAMPA, Maristella. (2016). *Maldesarrollo*. Cap 6. *El extractivismo urbano*. Buenos Aires: Aguilar, Altea, Taurus, Alfaguara
- VAPÑARKY, C. (2000). *La aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869-1991*. Buenos Aires: Eudeba.
- VIDAL-KOPPMANN, Sonia (2014) *Countries y Barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Ed. Dunken. Bs. As.
- VIGANÒ, Paola, (ed.) *Territori della nuova modernità/Territories of a New Modernity*, Napoli, Electa, 2001.
- VIGANÒ, Paola, *The porous city*, in Pellegrini P., Viganò P., eds., *Comment vivre ensemble*, Q3, Officina Edizioni, Roma, 2006.
- ZAPATA, María Cecilia (2016) *La política habitacional porteña bajo la lupa*. Editorial Teseo.

ISBN 978-987-4415-46-2

