

Mercado de suelo: tensiones y ambigüedades

El caso de la zona Norte de Resistencia, Chaco, Argentina

Galvaliz, Sebastián

Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda Universidad Nacional del Nordeste

sebastiangalvaliz@gmail.com

Olmedo, María del Rosario

Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda Universidad Nacional del Nordeste

Giró, Marta

Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda Universidad Nacional del Nordeste

Resumen

Toda vida humana se desarrolla vinculada a una porción del territorio, ya que el suelo constituye el soporte imprescindible para habitar, producir, trabajar, relacionarse en una sociedad que produce su espacio, crea y recrea formas sociales que construyen sentidos y significados, en base a fuerzas políticas en constante tensión (Lefebvre, 2007). En ese sentido, el espacio urbano es disputado por diferentes agentes en función de sus objetivos, ya que constituye el medio por el cual se establece una posición física y simbólica de relación directa con la ciudad. Se manifiestan así, en permanente conflicto, "órdenes" diferentes y no aleatorios, que responden a normas y reglas tanto formales como convencionales en el desarrollo de prácticas relacionadas con los usos y las formas de apropiación de los espacios y bienes públicos o colectivos (Duhau y Giglia, 2004). La coordinación de los procesos que los conforman es ejercida, según Abramo (2011), por el mercado, a través de convenciones urbanas en búsqueda constante de anticipaciones que produzcan sobre-ganancias. De esta manera, la necesidad de anclaje físico con el territorio, en una economía capitalista, configura un campo de lucha por el espacio, en el que el suelo representa una mercancía en disputa.

Desde esa perspectiva, el Gran Resistencia es un conglomerado urbano cuya producción de suelo y vivienda, al igual que en la mayoría de las ciudades latinoamericanas, refleja un dominio absoluto de las reglas del mercado sobre el territorio. Como capital provincial, Resistencia, y en particular su área central, ejerce una fuerte atracción en relación a los municipios aledaños. Al mismo tiempo, a partir del proceso de metropolización, las periferias producto de la expansión de la mancha urbana, fueron adoptando progresivamente un carácter distintivo: hacia el sur-suroeste, la producción se ha dado históricamente a partir ocupaciones de suelo por parte de los sectores populares; y hacia el norte, el desarrollo en los últimos 20 años es realizado predominantemente por sectores medios y altos que migran desde el centro, o bien adquieren una segunda vivienda. Es en esta periferia de crecimiento reciente, a ambos lados del Río Negro, donde se localiza el caso de estudio: sobre una orilla, el "Asentamiento Ávalos", uno de los barrios populares de la zona; sobre la otra, el barrio cerrado "La Ribera". La desigualdad en las posibilidades de concretar el derecho a la ciudad, se exagera cuando se encuentran las estrategias de los agentes que llevan adelante ambas formas de producción, en un espacio de cualidades paisajísticas innegables, riesgo hídrico acuciante y pujas jurídico-políticas.

En ese contexto, el objetivo del presente trabajo es, por un lado, visibilizar la incidencia del mercado de suelo en los procesos de transformación de la zona norte de la ciudad de Resistencia, uno de los epicentros en actual desarrollo inmobiliario; y por el otro, exponer los procesos de resistencia y la concreción de derechos fundamentales por parte de los sectores populares.

Palabras Clave: Acceso al Hábitat, Disputas, Suelo Urbano

Introducción

Es amplia y extensa la bibliografía que aborda a las ciudades como espacios de encuentro y disputa entre agentes asimétricos. Lefebvre, Harvey, Segura, Rolnik, Janoshcka, entre otros, han aportado a evidenciar que el espacio urbano se configura de manera tal que asegure la reproducción del modo de producción capitalista, cuyas especificidades se definen en cada coyuntura. En ese sentido, Theodore, Peck y Brenner (2009) afirman que durante las tres últimas décadas, las ciudades se han convertido en espacios cada vez más centrales para

la reproducción, transmutación y continua reconstitución del neoliberalismo, y que en consecuencia “ha estado ocurriendo una marcada *urbanización del neoliberalismo*, a medida que las ciudades han devenido metas estratégicas y terrenos de prueba para una cada vez más amplia gama de experimentos de políticas neoliberales, innovaciones institucionales y proyectos políticos”.

El carácter de proceso es fundamental, ya que el espacio, en tanto mercancía “se debe crear, transformar y destruir para su revalorización y reinversión” (Harvey, 2007; Harvey, 1990) y por lo tanto permanentemente se producen reestructuraciones y reconfiguraciones, a través de las cuales el capital en circulación encuentra nuevas formas de acumulación en ese mismo espacio. La paradoja radica en el papel que cumplen las políticas concretas que promueven que el proceso de urbanización haya ido transformándose y genere tales condiciones necesarias. De esa manera, “aunque el neoliberalismo aspira a crear una utopía de mercados libres, ajenos a toda forma de injerencia estatal, en la práctica ha intensificado drásticamente algunas formas coercitivas y disciplinarias de intervención estatal, cuyo objetivo es imponer distintas versiones de la supremacía del mercado y, a partir de allí, manejar las consecuencias y contradicciones de tales iniciativas” (Theodore, Peck y Brenner, 2009).

Desde esa perspectiva, el caso que se expondrá, responde a las características geográficas y jurídico-políticas de una ciudad intermedia del interior de la Argentina, en el marco de renovadas políticas neoliberales en el contexto nacional, pero más aún, en términos del biopoder que gobierna los territorios locales y moviliza las subjetividades hacia nuevas formas de acumulación de capital.

Paisajes de resistencia: condicionantes del territorio, bienes de mercado

La ciudad de Resistencia se asienta sobre el valle de inundación del Río Paraná y el de sus afluentes, el Río Negro y el Arazá (este último entubado casi en la totalidad de su curso); formando así una serie de meandros y lagunas, accidentes característicos de los ríos de llanura con pendiente mínima. Esta característica es la que, entre otras, limita la tierra apta para el uso residencial y la disponibilidad de suelo urbanizable. En este sentido Barenboim (2013) vincula la cantidad de tierra disponible con la oferta de suelo, influyendo sustancialmente en los precios ya que su escasez puede depender de factores principalmente territoriales (topografía o hidrografía) y de la existencia de terrenos urbanizados, con localización adecuada y dotación de infraestructura. Es decir que, “la disponibilidad de suelo y la cobertura de infraestructura son dos variables inherentes que actúan sobre el precio urbano” Barenboim (2013, p.91).

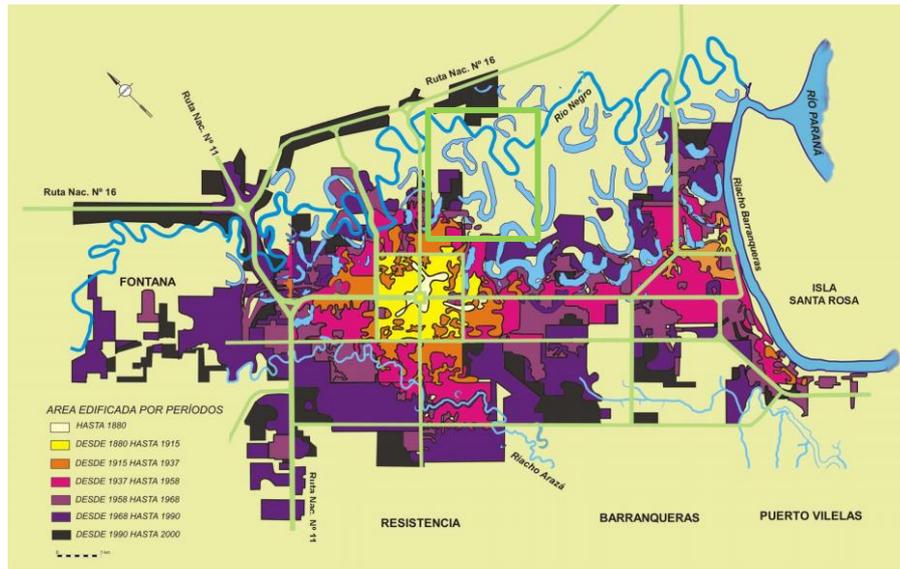


Fig. 1: Proceso de expansión urbana del AMGR desde 1880 hasta 2000.¹ (Alberto, 2012)

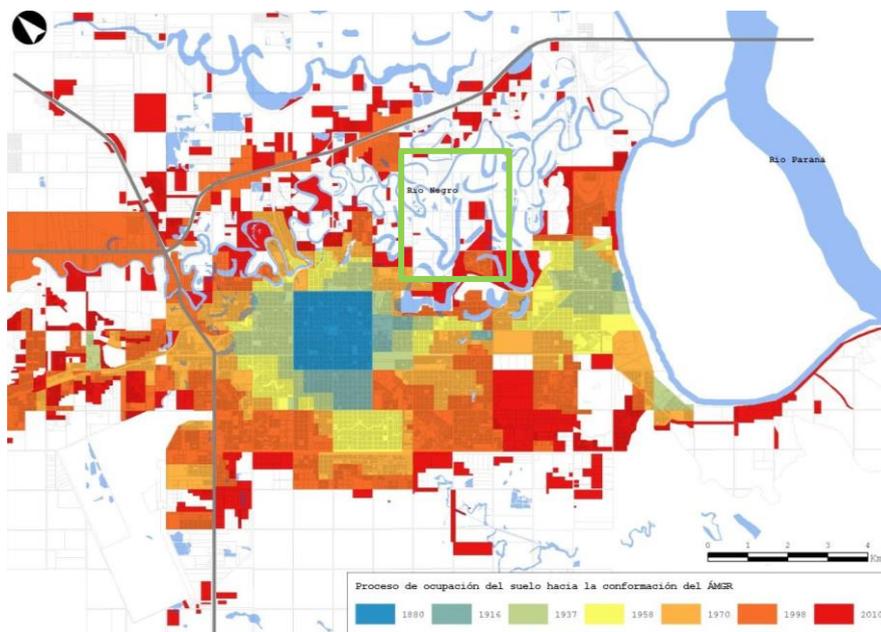


Fig. 2: Actualización del proceso de expansión urbana del AMGR hasta 2010 (Cerno, 2013). En la imagen se evidencia la consolidación de la tendencia de avance hacia el norte, más allá de la frontera natural del Río Negro.

Entre otras causas, es por eso que la Ciudad de Resistencia presenta ciertas particularidades respecto a la oferta y demanda de suelo, y por lo tanto en los precios de los terrenos, ya que existen grandes brechas entre los valores más elevados y los más bajos. Estos sectores polarizados pueden sintetizarse de forma genérica en Zona Norte y Zona Sur:

¹ De acuerdo con Alberto (2012) la hidrografía representada corresponde a los años 1970, ya que actualmente muchas lagunas y el riacho Arazá, ya han sido rellenados y sobre ellos se continuó el damero urbano (tal como se observa en la Figura 2)

En la Zona Norte, actualmente, predominan los sectores sociales de mayor poder adquisitivo, en barrios privados tipo parque, barrios cerrados, y próximos a equipamientos como el centro comercial tipo Shopping, contando con un valor relativamente elevado debido al grado de deseabilidad de las localizaciones, ya que constituyen lugares de gran "interés paisajístico", lo cual se traduce directamente en el precio final de los predios alcanzando un valor máximo de (800 US\$m² máx) (Galvaliz, 2018). En contraposición, en la Zona Sur de la ciudad predominan los sectores bajos y medios-bajos, a partir de la conformación de asentamientos precarios históricos que, si bien han sido destinatarios de políticas de mejoramiento barrial y la situación socio-espacial ha mejorado progresivamente, continúa siendo el área más postergada de la ciudad.

De esta forma, las diferentes demandas locacionales dependiendo el uso y la capacidad económica, suponen la existencia de sub mercados de suelo urbano. Al tener en cuenta las preferencias de localización de las diversas actividades y las distintas potencialidades de la tierra urbana, "es posible explicar las diferencias de valor en términos de un proceso competitivo por el uso del espacio. La dinámica competitiva llevaría, entonces, a un uso preferencial de las mejores localizaciones (las más 'fértil'), donde las actividades más rentables (y/o más sensibles a la localización central) desplazarían a las demás hacia localizaciones relativamente periféricas" (Barry, B. 1971 en Urriza, 2003).

Entre los procesos que presenta la ciudad, se encuentra el del carácter "cultural" que se ha buscado desarrollar tanto desde algunos sectores de la sociedad civil, como desde el Estado municipal. El trayecto iniciado a fines de los '90, fue concretándose con la declaración como Capital Nacional de las Esculturas (Ley Nacional 26157/2006) y Capital Mercosur de las Esculturas (2010) tendientes a posicionarla como elegibles para la Declaración de "Patrimonio Cultural de la Humanidad" (Fundación Urunday, 2019). En ese sentido, el 2019 comenzó con un fuerte mensaje desde el gobierno municipal, que incorporó a su discurso el slogan "Resistencia Ciudad Creativa", convocando a trabajadores culturales a un programa bajo el mismo nombre, con el objetivo de "contribuir a la creación y fortalecimiento de la producción cultural local, potenciando el desarrollo de los proyectos y cooperando al sostenimiento de las industrias creativas", de acuerdo con diversos diarios locales. La situación adquiere relevancia en el marco de neoliberalización urbana, por el contenido emprendedurista y lo que Fernández (2013) denomina la "artistización" de las políticas urbanas para la reapropiación capitalista de la ciudad, modelo que a la par de transformar el paisaje urbano conlleva la aparición de nuevos estilos de vida basados en consumos distintivos y modelos de civismo, que territorializan el espacio urbano con comportamientos y prácticas exclusivas y excluyentes (desplazando incluso a las manifestaciones culturales subalternas).

De esa manera, la configuración urbana actual de una ciudad intermedia cuyos agentes hegemónicos buscan posicionarla en el competitivo mercado de ciudades, tal como se ha expresado, no es sino el producto del conjunto de decisiones jurídico-políticas, económicas y sociales promovidas a lo largo del tiempo en el marco de tracciones de los actores en la disputa por el territorio.

Políticas excluyentes hacia la configuración de un sector exclusivo

Entendiendo que el rol de las distintas facciones del Estado en los procesos de reestructuración urbana y valorización de áreas diferenciales es fundamental, ya que el meta-capital de poder por sobre el resto de los agentes urbanos hace que sean determinantes las decisiones que se cristalizan en acciones directas tanto como en la elaboración y operativización de normativas; es necesario visibilizar cómo de ellas depende el desarrollo urbano en su totalidad.

En ese sentido, el proceso histórico del sector norte de la ciudad de Resistencia, históricamente constituido como una periferia, da cuenta de un conjunto de decisiones político-territoriales. De acuerdo con Barreto (1994) vemos cómo a partir de las inundaciones de 1966 el área comenzaría a tomar mayor protagonismo para los planificadores de la época, provocando acciones de emergencia, como la construcción de terraplenes de tierra y en el año 1978 la inauguración del dique regulador cerca de la desembocadura del Río Negro al Paraná. Estas acciones fueron planificadas desde el gobierno provincial y los diferentes municipios involucrados, tomando un carácter profundamente autoritario y verticalista, característico de los gobiernos de facto y la planificación con una posición fuertemente desarrollista. De esa forma, por un lado se pretendía “erradicar definitivamente los sectores urbanos marginales”² bajo la excusa de las afectaciones climáticas, y por el otro, el “desarrollo” del sector bajo la categoría residencial de baja densidad y con fuerte impronta paisajística fue el motor de avance sobre el sector. Dentro del sector defendido, comenzaría un paulatino proceso de expansión residencial tradicional a partir de la construcción del primer barrio de vivienda económica, y la simultánea consolidación del segundo acceso norte a la ciudad de Resistencia, vinculado al recientemente inaugurado puente Gral. Belgrano (conexión interprovincial Chaco-Corrientes), en el año 1973. Dicho conjunto de factores no sólo re-posicionaron al sector en el mapa de la ciudad, permitiendo el rápido ingreso y la conexión con el centro de la ciudad, sino que generaron el escenario propicio para que la expansión se acentuara y cobrara cada vez más valor en el mercado inmobiliario.

Asimismo, en el año 1979 se realiza una modificación y actualización en el Código de Planeamiento Urbano (CPU), afectando sustancialmente a la zona norte de la ciudad, al establecer como objetivo la “ocupación de terrenos en concepto de baja densidad y valorizar el paisaje natural, preservando el funcionamiento del sistema fluvio-lacustre” (CPU cit. en Barreto, op. cit). Para concretar dichos objetivos se propiciaron una serie de preceptos que pretendían “garantizar el real funcionamiento del sistema fluvial-lacustre y exaltar el paisaje natural creando zonas de protección y distritos de urbanización parque”, paralelamente a la propuesta de “reordenar los asentamientos populares”. Este último punto fue motivo de resistencia de los sectores populares que residían en el área, ya que significó varios intentos de desalojo para su relocalización en el año 1982, lo cual provocó la manifestación de algunos barrios afectados en diferentes ámbitos. Al respecto, la prensa del momento exponía: “Al tener que construirse la línea de defensa, toda esa gente que está viviendo en lugares que no son aptos ni legales serán erradicadas. Nosotros vamos a hacer compras de terrenos para ubicar a todos aquellos que estén viviendo en esos lugares y también los que se ‘adueñaron’ de terrenos particulares”³

Es posible inferir entonces, que el área norte fue pensada por la planificación urbana de la época como una gran operación inmobiliaria, argumentando criterios ambientales. La intencionalidad que puede leerse en el CPU, era la de promover un crecimiento hacia ese área orientado a la burguesía local, adecuada a sus aspiraciones sociales y paisajísticas; sin embargo su concreción requirió de una operación ambiental muy compleja, que iba desde reubicar a todos los sectores marginales que habitaban el área, hasta dotarla de adecuadas infraestructuras de servicios, equipamiento y garantizar el control del nivel del agua del Río Negro y el Paraná frente a las periódicas inundaciones (Barreto, 1994).

² En las márgenes del Río Negro, suelo de poco valor en el mercado hasta ese momento, existían asentamientos autoproducidos por los sectores populares, en muchos casos vinculados a actividades productivas en relación a la tierra.

³ Declaración del Intendente Merino en el Diario Norte del 9-9-82.

A lo largo del tiempo, ese conjunto de medidas se ejecutaría gradualmente sin interrupciones (aunque no sin conflicto), consolidando aquel perfil residencial exclusivo que continúa exacerbándose. Trasladar el hogar permanente hacia una franja periurbana, que se encuentra lo suficientemente cerca del centro de la ciudad como para no estar dissociada, y a su vez lo suficientemente hacia afuera como para distanciarse, es un estilo de vida que se comercializa como paquete inmobiliario, y se encuentra en auge, a pesar de que la mayor parte del área carece de infraestructura completa (luz, agua, cloaca, red vial, desagüe pluvial) y no reúne todos los requisitos para ser urbanizada, ya que gran parte es inundable o pertenece a las zonas de reserva.

Al uso residencial, caracterizado por loteos tipo parque⁴ y algunos asentamientos populares, se han comenzado a sumar equipamientos de escala urbana orientados al mismo segmento: parque urbano, shopping, hotel de cadena internacional y amplios locales comerciales.

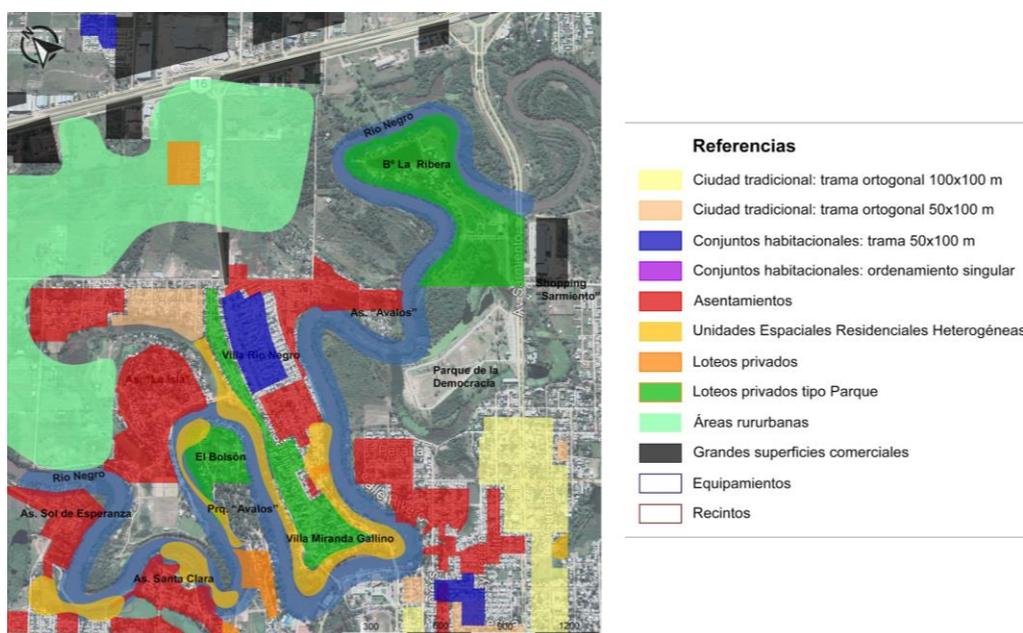


Fig. 3: Esquema de usos del suelo del sector de la Zona Norte en que se encuentra el caso de estudio. Elaboración propia.

Además, las características del sector se acentúan con cada una de las últimas decisiones impulsadas y/o de las que participa el gobierno municipal: el Plan de Ordenamiento Territorial entregado en 2018 (POT-RES 2040), que refuerza la infraestructura que atraviesa al sector y le asigna el carácter de centralidad dentro de un esquema de descentralización, la ordenanza 12926/2018, que si bien en general aumenta la capacidad constructiva de la mayor parte de la ciudad, en particular avanza una chacra completa con densidad media en lo que anteriormente, en el CPU, era de baja densidad. A esto se suma el lanzamiento del proyecto Costanorte⁵, emprendimiento privado, dialogado entre el sector privado y los

⁴ Algunos, explícitamente cerrados; otros, técnicamente abiertos, pero con tejidos que configuran sólo un ingreso/salida de la urbanización, donde se ubica una garita de seguridad. En ese caso, los límites de borde no están materializados por muros, sino, convenientemente, por el propio curso del río.

⁵ Resulta alarmante que el proyecto fuera mediatizado junto a otros bajo el título de “Nuevo nicho: Emprendimientos que fundan ciudades”, en alusión a desarrollos inmobiliarios ubicados en la periferia del país (Chaco, Salta, Chubut), bajo los mismos argumentos paisajísticos, enfatizando “las ventajas de invertir en zonas poco convencionales” y alegando que “si el negocio sale bien, el valor del terreno puede multiplicarse hasta 4

gobiernos tanto municipal como provincial y presentado en el marco de la Expo Real State 2018, bajo la forma de producción de loteos tipo parque, en una densidad muy baja. Si bien se presentan dos situaciones diferentes, densidad media y densidad muy baja, configuran el escenario que se prevé como futuro y que, en todos los casos, eleva diferencialmente los precios del suelo del sector por las características con las que se proyectan, sostenidas por el mismo marco de promoción estatal.

El caso: el barrio “La Ribera” y el asentamiento Ávalos

El caso de estudio se localiza en la zona Norte de la ciudad de Resistencia, atravesado por el Río Negro. Sobre ambas márgenes se desarrollaron procesos que de alguna manera comenzaron a fines de los '90: sobre una orilla el asentamiento popular denominado Ávalos comenzaba a poblarse por autoconstrucción, sobre la otra se adquiría el terreno que una década después sería el B° La Ribera⁶

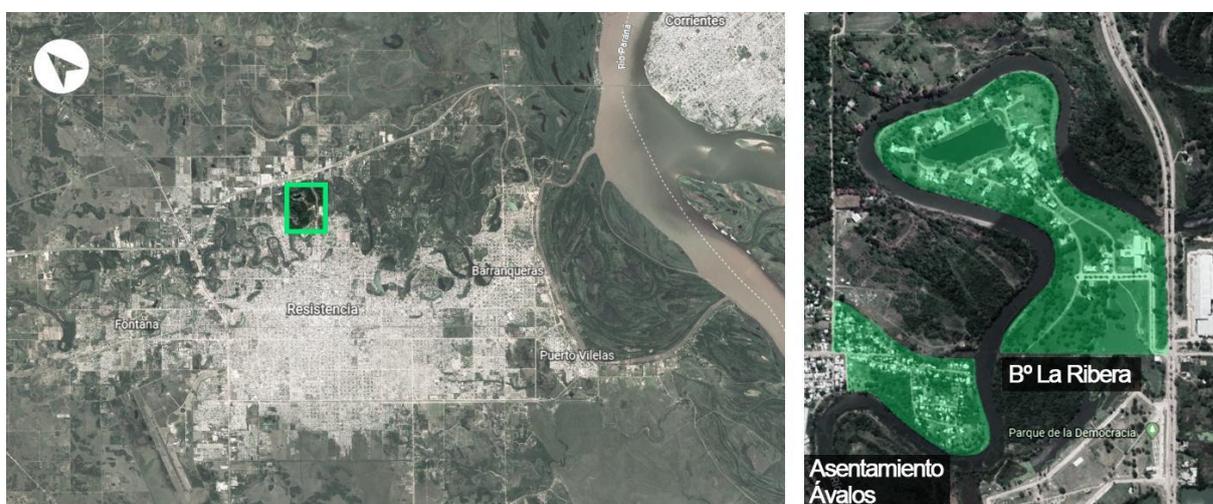


Fig. 4: Localización del caso de estudio (Elaboración propia en base a Google Earth).

El B° La Ribera cuenta con 143 parcelas para uso residencial de entre 700 y 1700 m² aproximadamente, organizadas en trama orgánica que emula las líneas del territorio natural, a partir de dos vías: una “avenida” pavimentada de ingreso y salida al barrio, y una calle enripiada desde la cual se accede a los lotes. Las parcelas de la urbanización, diseñada por un estudio de arquitectura cordobés, fueron comercializadas por una inmobiliaria local. Los propietarios, a partir de contar con una porción de suelo, también participan de la Asociación Civil La Ribera, donde cada uno de los dueños tiene un porcentaje accionario en esa S.A.; tal como exponía una vecina “el único objeto es distribuir el gasto que hay en el mantenimiento” (Comunicación personal, octubre de 2018)

El barrio “La Ribera”, definido por los desarrolladores como un barrio “distinguido, único e irrepetible, donde los habitantes puedan desconectarse del ruido de la ciudad y tener un contacto más directo con la naturaleza” (Diario Chaco, 2012) se encontraba en Zona Prohibida para la construcción, de acuerdo con la Administración Provincial del Agua (APA) en su Res. N° 1111/98 “Zonificación por riesgo hídrico por crecidas de ríos”. Sin embargo, el año 2009, la Municipalidad de Resistencia, a través de la Ordenanza 9608, aprueba la

veces” (Inés Álvarez. 27/08/2018. Nuevo nicho: Emprendimientos que fundan ciudades. Diario Clarín, sección ARQ)

⁶ De acuerdo con la entrevista realizada a una habitante del barrio, el terreno fue comprado por arquitectos cordobeses “cuando no se sabía si allí se podía hacer algo” (Comunicación personal, octubre de 2018)

documentación técnica del proyecto de urbanización, que incluía la modificación del territorio natural y la creación de una laguna artificial para “compensar” el avance sobre el lecho del río; a partir de lo cual comienza la apertura de calles y loteo del predio, junto a las obras de infraestructura.

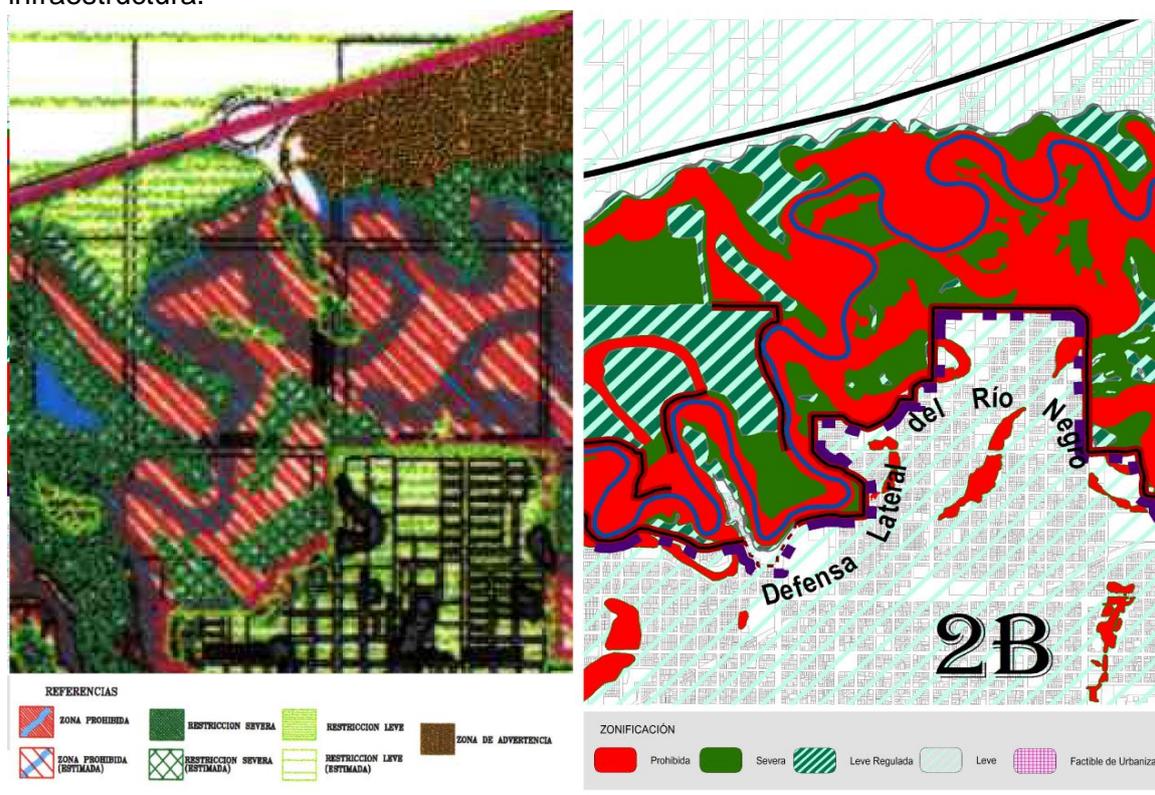


Fig. 5 (izq): Res. 1111/98 (Administración Provincial del Agua). Se observa cómo gran parte de la parcela que daría origen a La Ribera se encuentra dentro de Zona Prohibida (rojo) y el resto en Restricción Severa (verde oscuro)⁷

Fig. 6 (der): Res 303/17 (Administración Provincial del Agua) que deroga la del año 1998 y sus modificatorias posteriores. La parcela correspondiente a La Ribera, ya consolidada, ahora figura mayormente dentro de Restricción Severa (verde sólido) y sólo una pequeña parte, coincidente con la laguna artificial, figura como Prohibida (rojo).

Sus desarrolladores afirman que el loteo “cuenta con red eléctrica y telefonía subterránea, lo que lo convierte en la primera urbanización con energía por debajo del suelo en toda el área” contando paralelamente con tres grupos electrógenos, uno para el sistema de agua, otro para el sistema de cloacas y el último para las luces de emergencia. Cabe destacar que la inversión para la construcción ha sido de carácter privada, mientras que la dotación de servicio y mantenimiento fue realizada por parte de entes autárquicos públicos. A esta inversión inicial se sumó la de red vial y la de seguridad. Respecto de ese último punto, el desarrollo previó un servicio de seguridad privada y una serie de cámaras de vigilancia en todo el predio, haciendo foco en la ribera del Río Negro, de índole pública⁸.

⁷ Sin embargo, la Ordenanza 9608/09 alude a la Res. 183/03 del mismo organismo, la cual otorga factibilidad a la urbanización, estableciendo como condición que las edificaciones fueran palafíticas. A su vez, la Ordenanza determina que deberá constar “la restricción Hídrica según Res. 1111/98, Severa”

⁸ Por otro lado, el borde ribereño, de acuerdo con la Ordenanza N° 9608 fue cedido a la Municipalidad como “franja costera” de 15 m. de ancho (excepto en el tramo indicado como “costanera”, con 25 m.), cuando el Código Civil de Velez Sarsfield, vigente a la época, determinaba 35 m. de camino de sirga.

En la práctica, y más de 20 años después del comienzo del proceso, las consecuencias de esa transformación territorial, vinculada a otras similares, han sido el agravamiento del riesgo hídrico para los barrios populares aledaños, y la imprevisibilidad de las dinámicas del agua⁹ (Asentamiento Avalos, Villa Río Negro, Villa La isla, etc.), ya que esto generó el desplazamiento del agua que antes se depositaban allí -por ser un área de reservorio natural ante crecidas-, hacia los sectores más bajos. Uno de los puntos a destacar, y si no, uno de los más importantes, son las restricciones a construcción y las características que estas deberán respetar, al respecto el Arq. Miguel Pérez comenta “la arquitectura es libre y existe sólo una restricción al dominio que indica que la casa tiene que ser palafítica, elevada a cota 50 y debe tener libre escurrimiento de agua, lo que significa que no se puede elevar el terreno y construir, sino que debe estar montada sobre palafitos. Además de la prohibición de cercos perimetrales, excepto divisorias de tipo natural y con árboles” (Diario chaco, 2012).



Fig. 7 (izq): Vivienda palafítica en B° La Ribera (Fuente: Web estudio E3)

Fig 8 (der): Vivienda en As. Ávalos, luego de fuertes precipitaciones (Fuente: VRNNoticias, 2017).

Sobre la margen frente a la Ribera, el Asentamiento Avalos cuenta con 220 familias, cuyas viviendas se organizan en trama orgánica irregular, conectadas por calles de tierra, y rodeadas por el Río Negro y casi todo el perímetro del barrio. El origen se remonta al año 1997, con la toma inicial de aproximadamente diez familias, que dio comienzo a un paulatino proceso de autoproducción con ocupaciones posteriores -su mayor pico fue en el año 2010- y, paralelamente, la compra-venta informal de lotes. Es a partir de este proceso de expansión y consolidación que el acceso a la infraestructura y servicios ha sido uno de los puntos considerables como avances conseguidos por esfuerzo de sus habitantes, ya que estas redes se fueron gestando a partir de conexiones que los propios vecinos realizaban entre las viviendas, y paralelamente la realización de red vial y desagües pluviales. Cabe destacar que la forma de organización del barrio es a partir de la Comisión Vecinal, la cual fue creada con el fin de organizar y elevar los reclamos de los vecinos a las diferentes instituciones.

El servicio de agua potable, según lo mencionado por vecinos, ha sido realizado a partir de la puja de diferentes referentes políticos barriales, donde han conseguido la instalación de

⁹ Imprevisibilidad dada por el hecho de que las edificaciones palafíticas en algunos casos directamente no son tales, en otros lo han sido por un tiempo y luego fueron cerradas a nivel de suelo, y en otros casos las construcciones simplemente fueron implantadas sobre taludes de tierra de relleno.

un caño maestro, a partir del cual algunos vecinos pudieron “engancharse”, y en consecuencia, un gran porcentaje de las viviendas poseen un servicio deficiente y de poco caudal. A partir del año 2015, los vecinos del barrio comienzan a manifestarse públicamente en pedido de conexión regular de electricidad, transformadores y cableado a los entes públicos prestadores de servicio, Municipalidad, etc., siéndoles negados sistemáticamente por no presentar la factibilidad de la Administración Provincial del Agua¹⁰ por encontrarse dentro de “Zona Prohibida”, a lo que una vecina del barrio comenta: “Ya pasa el caño maestro, ya tenemos agua e iluminación, pero no luz por la traba de la APA. No sé para qué armamos una comisión vecinal avalada por la Municipalidad si no nos van a dar respuesta a las necesidades. Acá hay niños y personas discapacitadas que transpiran todo el día, que no pueden dormir bien ni de día ni de noche, no pueden poner ni un ventilador” (Diario Norte, 2017). Tanto este proceso como el de titularización de los terrenos son obstaculizados por la negativa anteriormente mencionada.

En el año 2018 bajo el plan de regularización de asentamientos de la Municipalidad y, con la posterior construcción de pilares, fueron incorporados al suministro de red eléctrica y, paralelamente, la ejecución de obras complementarias (transformadores, cables, postes, etc.). En cada uno de estos “operativos de regularización” por parte de la Municipalidad, se requiere que cada familia esté registrada por la base de datos del certificado del Registro Único de Beneficiarios del Hábitat (RUBH), otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Territorial. El mismo constituye únicamente un registro de tipo censal de cada familia en el lote, sin embargo, este documento es funcional a la hora de pedir el suministro de servicios, iniciar los trámites de titularización y evitar los desalojos.

Conclusiones

Si bien el análisis realizado no se agota en esta ponencia, resulta necesario plantear a modo de conclusiones algunos puntos, que en el desarrollo del trabajo se fueron configurando como centrales para continuar pensando las tensiones y ambigüedades en la dinámica del mercado del suelo. En ese sentido, el caso de estudio resulta paradigmático en tanto permite visibilizar cómo las tendencias de urbanización del neoliberalismo comienzan a permear territorios periféricos que hasta hace poco tiempo se encontraban relativamente ajenos a procesos que acucian a las ciudades centrales. De esa manera, son varios los factores que colocan a Resistencia en la mira de inversiones locales, nacionales e internacionales, como espacio posible para la reproducción de capital a través de la transformación de la ciudad.

A partir del paisaje característico de la ciudad, y particularmente del sector Norte, se configura un sector con una alta demanda a partir de la deseabilidad de sus atributos, dando como resultado un área en foco para el desarrollo inmobiliario, que deberá emular -para los desarrolladores- la situación de Nordelta (Bs.As.) con grandes movimientos topográficos y modificaciones de normativa. Esta situación resulta alarmante cuando, en materia de inversiones inmobiliarias, vemos como la economía financiera ha desarrollado nuevos instrumentos a fin de territorializar el capital y para ello, las finanzas necesitan “invadir” es decir, titularizar sectores no financieros a fin de tener un “grano para su molino”. (Sassen, 2015, p.19).

Por otra parte, la accesibilidad de los agentes inmobiliarios locales a los estamentos estatales es directa y funcional, ya que los agentes inmobiliarios nucleados a partir de entes

¹⁰ “Los planos ya estaban todos hechos. Pero desde la Administración Provincial del Agua (APA) nos rechazaron porque dicen que no es zona habitable, que es zona restringida, entonces Secheep no puede conectarnos la luz, expresó la vecina Herrera” (Diario Norte, 2017).

o grupos, integran la mesa chica de discusión de normativas, códigos de planificación y manejo de reglamentaciones urbanas, lo que supone un viraje en las políticas públicas en beneficio de grandes capitales y desarrollos inmobiliarios. Generando así, nuevos productos e instrumentos normativos con gran ambigüedad y con gran impacto en la valorización y ocupación de sectores diferenciales dentro de la ciudad; contenida bajo la legitimación social en torno a la idea de “desarrollo y progreso”.

Entretanto, los asentamientos populares, históricamente relegados a ocupar los espacios sobrantes dentro del esquema del mercado de suelo, otrora el área norte de la ciudad, actualmente se encuentran disputando espacio con los grandes desarrollos inmobiliarios, en amplia desventaja. Dando cuenta de la existencia de una serie de procesos ya iniciados que segmentan el mercado de suelo/vivienda, y que delimitan los espacios aptos para cada submercado.

Observando los procesos que vienen suscitando en las distintas escalas analizadas y que afectan tanto al Asentamiento Ávalos como a otros asentamientos populares ubicados en el área norte de Resistencia, los cuales representan una cantidad mínima en relación con los asentamientos ubicados en el área sur, el interrogante sería cuánto tiempo más podrán continuar con la resistencia allí, antes de que el mercado los desplace hacia el lugar que todo indica tienen reservado, ya que como expone un agente inmobiliario (2017): “en la región norte se localiza la clase media-alta y en el sur los pobres” (Comunicación personal, diciembre de 2017).

La teoría económica neoclásica predica incansablemente que el mercado de suelo tiene la cualidad de coordinar todas las decisiones, para que las piezas se localicen en el lugar que les corresponde. No podemos negar lo terrible y cierto de esa afirmación. Si, confrontamos la idea de que tales decisiones se produzcan en condiciones de libertad, y más aún, que el resultado implique la tan anhelada asignación eficiente de recursos. Nos moviliza la convicción de que tan amplias desigualdades de poder, materializadas en desigualdades territoriales, requieren de una rigurosa organización social y técnica para poder acompañar a los sectores populares; pero en la disputa por equilibrar la balanza, esta se inclina siempre de frente a los agentes hegemónicos. Es entonces que nos surge el interrogante, ¿cómo acompañar a los sectores populares si no se enfrentan primero o simultáneamente estos procesos?

La experiencia evidencia que los procesos a los que nos enfrentamos tienen sus raíces mucho antes de lo que logramos verlos ejecutarse, y que la puesta en marcha es muy rápida, sigilosa y poco evidente. Una parcela periférica está inutilizada por décadas, y en un abrir y cerrar de ojos se materializa como producto inmobiliario que simplemente genera las condiciones para que los asentamientos populares tomen la decisión de retirarse a donde pueden afrontar mejor sus condiciones de vida. El cinismo en esa forma de producir ciudad, sólo se ve superado por el accionar estatal, que no desaloja ni relocaliza, sino que actúa superficialmente otorgando aquello que acalme a las organizaciones el tiempo necesario, hasta que la relocalización sea voluntaria, por vía de mercado.

En esta dirección, vemos necesario instrumentar regulaciones más amplias, ya que no solo deben aceptar la pluralidad de valoraciones, sino que deben ser ajustadas al ambiente y a los territorios revalorizando las nociones de calidad de vida, vivienda digna y derecho a la ciudad. Debe existir una regulación tanto sobre los mercados como sobre el Estado-Nación, de carácter esencialmente social. El Estado, entonces debe estar sujeto a una regulación social, entendida en forma amplia, como ejercicio ciudadano para reapropiarse de la política y la gestión de las estrategias de desarrollo. Esto involucra medidas simples, pero urgentes, como la democratización de la toma de decisiones, por ejemplo, a través de mecanismos de acceso a la información y participación ciudadana más directos. Estos debates y decisiones

deberán incorporar la incerteza y apuntar, sobre todo, a enfrentar los riesgos que estas conllevan (Gudynas, 2009).

Bibliografía

- Alberto, J. A. (2012). Las fronteras urbanas: escenarios de transición, vulnerabilidad y conflictos en el área metropolitana del Gran Resistencia. En Foschiatti, A. (Ed.), *Escenarios vulnerables del Nordeste Argentino*. pp. 99-128. Resistencia, Chaco. UNNE - CONICET.
- Barreto, M. (1994) Comportamiento del sistema urbano y la renta del suelo. En torno a las inundaciones recurrentes. *Cuaderno N° 1*, pp.7-47.
- Cerno, L. (2013) Ciudad real vs. Ciudad planeada. Evolución del Área Metropolitana del Gran Resistencia (Argentina) en relación al ordenamiento y planificación territorial aplicados desde sus inicios. *Territorios en Formación*, 5, pp. 23-41.
- Gudynas E. (2009) Estado y mercado en América Latina: una pareja despereja. *Revista Nueva Sociedad*, 221, pp. s/d.
- Harvey, d. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Jaramillo, S. (1977). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Universidad de los Andes.
- Sassen, S. (2015). *Expulsiones: brutalidad y complejidad en la economía global*. Buenos Aires: Katz editores.
- Sequera Fernández J. (2013). Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universidad Complutense de Madrid
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, 66. pp. 1-12.
- Urriza, G. (2003). El mercado del suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina: la consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socio espacial. Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Diario Chaco (2012). "Ya se construyen la primeras casas de La Ribera: un pulmón verde a 25 cuadras de la Plaza 25 de Mayo" Recuperado de: <http://www.diariochaco.com/noticias>
- Diario Norte (2017) "Familias sin luz del asentamiento Ávalos cortaron avenida Sabín para pedir soluciones" Recuperado de: <https://www.diarionorte.com>
- Vrnnoticias (2017) "Defensa Civil pidió a APA profundice el canal ubicado detrás del asentamiento 18 de Octubre" Recuperado de: <http://www.vrnnoticias.com/noticia>
- Clarín Arq (2018) "Nuevo nicho: Emprendimientos que fundan ciudades" Recuperado de: <https://www.clarin.com/arg>
- Fundación Urunday (2019) "Resistencia, la Ciudad de las Esculturas" Recuperado de: <http://www.fundacionurunday.org/>

ISBN 978-987-4415-60-8

